

PROJEKT – ETAP UZGODNIENIE / OPINII

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH - DZIEDZICACH
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy
Czechowice – Dziedzice położonego przy ul. Drzymały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr IV/40/24 Rady Miejskiej w Czechowicach–Dziedzicach z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice położonego przy ul. Drzymały,

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach

stwierdza, że niniejszy miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice–Dziedzice”, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/379/2017 Rady Miejskiej w Czechowicach–Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r.,
i uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy
Czechowice – Dziedzice położonego przy ul. Drzymały**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice położonego przy ul. Drzymały, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,10 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w formie:

1) tekstu planu – treść niniejszej uchwały, określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;

2) graficznej planu – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice - Dziedzice” – załączniki Nr 1 do uchwały, stanowiący integralną część uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały, niestanowiącymi ustaleń planu, są również załączniki zawierające:

1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu miejscowego – załącznik Nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3 do uchwały;

3) dane przestrzenne – załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do części graficznej planu.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Przeznaczenie terenów;

3) Rozdział 3 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) Rozdział 4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

5) Rozdział 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) Rozdział 6 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) Rozdział 7 – Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

8) Rozdział 8 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów oraz terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas

ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa;

- 9) Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) Rozdział 10 – Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) Rozdział 11 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 12) Rozdział 12 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) Rozdział 13 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) Rozdział 14 – Wysokość stawki procentowej;
- 15) Rozdział 15 – Przepisy końcowe.

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.);
- 4) **części graficznej planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 6) **działce lub działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu jako jedyny lub przeważający na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 9) **dachu biologicznie czynnym („zielonym”)** – należy przez to rozumieć dach płaski lub część dachu płaskiego, urządzonego jako teren biologicznie czynny;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą maksymalne dopuszczalne zbliżenie budynku do linii rozgraniczającej terenu lub innego elementu zagospodarowania, której nie może przekroczyć żadna część budynku, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
 - b) okapów, gzymsów i elementów ocieplenia – o wysięgu nie większym niż 0,30 m,
 - c) zadaszeń nad wejściami, balkonów, tarasów – o wysięgu nie większym niż 1,50 m,
 - d) schodów zewnętrznych, pochylni i ramp – o wysięgu nie większym niż 1,20 m, przy czym elementy te nie mogą naruszać skrajni drogowej ani ograniczać widoczności w przestrzeni publicznej.
- 15) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku niebędącego budynkiem gospodarczym lub garażem, na której znajduje się wejście główne do budynku, usytuowaną od strony drogi publicznej, lub w przypadku jej braku od strony drogi wewnętrznej lub wjazdu na działkę lub innej przestrzeni publicznej;

- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi;
- 17) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć pojedynczy garaż zapewniający nie więcej niż 2 miejsca postojowe;
- 18) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 7 - §10 niniejszej uchwały.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia określają:

- 1) symbole cyfrowe wskazują na kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach obszaru objętego planem;
- 2) symbole literowe oddzielone myślnikiem oznaczają możliwość realizacji jednej lub kilku z wymienionych funkcji, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) symbole literowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 6.1. Ustala się nakaz przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wyłącznie na cele zawierające się w przeznaczeniu terenu oraz przeznaczeniu uzupełniającym, przy zachowaniu ustaleń planu.

2. Ustala się symbole literowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

§ 7. Wyznacza się **teren usług lub produkcji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren garażu,
- b) teren parkingu,
- c) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) teren usług nauki,
- c) teren usług edukacji,
- d) teren usług kultury i rozrywki,
- e) teren usług kultu religijnego,
- f) teren elektrowni wiatrowej,
- g) teren przemysłu portowego.

§ 8. Wyznacza się **teren usług lub składów i magazynów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-PS**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług lub składów i magazynów.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren garażu,
- b) teren parkingu,
- c) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- c) teren usług nauki,
- d) teren usług edukacji,
- e) teren usług kultury i rozrywki,
- f) teren usług kultu religijnego.

§ 9. Wyznacza się **teren drogi zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się: przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej.

§ 10. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 11. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem następujących wymogów:

- 1) realizację zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) lokalizowanie budynków, zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu;
- 3) na terenach: U-P, U-PS obok zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały: obiekty małej architektury, dojazdy, ciągi piesze i pieszo – rowerowe, place nawrotowe i manewrowe, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, stacje ładowania samochodów elektrycznych, urządzenia sportu i rekreacji, zieleni;
- 4) dla zabudowy istniejącej na działkach budowlanych, w których udział powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż wskaźnik ustalony w planie, dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem że działania te nie powodują dalszego zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) dla zabudowy istniejącej, w której wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony planem jest przekroczony, dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem że nie powoduje to zwiększenia powierzchni zabudowy, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) w granicach terenów: U-P, U-PS zakazuje się lokalizacji garaży i obiektów typu „blaszak”;
- 7) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu, realizowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się dostosowanie istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów, do wymagań, o których mowa w przepisach z zakresu zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;

- 9) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określono w rozdziale 7 minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, w celu wydzielenia nowych terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, poszerzenia sąsiednich nieruchomości oraz regulacji granic nieruchomości.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. 1. W obszarze planu ustala się:

1) **zakaz:**

- a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) lokalizowania przedsięwzięć, które mogą powodować uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- c) lokalizowania inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym w szczególności standardów jakości powietrza, hałasu oraz wibracji,
- d) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji oraz inwestycji celu publicznego,
- e) lokalizowania przedsięwzięć związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów oraz zbierania odpadów przez ich wytwórcę;

- 2) **dopuszczenia:** funkcjonowania istniejących w dniu wejścia w życie planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, działających na podstawie wydanych pozwoleń i decyzji, z zastrzeżeniem zakazu ich rozbudowy w sposób powodujący zwiększenie uciążliwości.

2. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

1) **nakazy:**

- a) zachowania ciągłości systemów odwodnienia i melioracji, w tym prowadzenia robót budowlanych na obszarach zdrenowanych w sposób niepowodujący trwałego przerwania drenażu ani zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
 - b) stosowania systemów kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej do odprowadzania wód opadowych i roztopowych, z preferencją ich zagospodarowania w granicach działki budowlanej poprzez retencję lub infiltrację,
 - c) wyposażania terenów parkingów, placów manewrowych oraz powierzchni narażonych na zanieczyszczenia w urządzenia podczyszczające wody opadowe, w szczególności separatory substancji ropopochodnych wraz z osadnikami,
 - d) zachowania istniejących rowów i kanałów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem, z dopuszczeniem ich przebudowy lub zmiany przebiegu w sposób zapewniający ciągłość i prawidłowe funkcjonowanie systemu,
 - e) dopuszcza się kanalizowanie fragmentów rowów w celu realizacji przejazdów i zjazdów,
 - f) stosowania zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §29 i §30 uchwały;
- 2) zakaz zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek budowlanych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. W ramach ochrony wód podziemnych ustala się zakazy:

- 1) wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych, do ziemi oraz do wód powierzchniowych, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 2) realizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla jakości wód podziemnych, w szczególności ze względu na wytwarzane ścieki, odpady, emitowane pyły i gazy;
- 3) realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

4. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi dla terenów U-P, U-PS ustala się dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych w sposób zabezpieczający przed infiltracją wód opadowych oraz uwzględniający ład przestrzenny.

6. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

7. W zakresie zasad kształtowania, urządzania i ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz maksymalnie możliwej ochrony istniejącej zieleni, w tym drzew i krzewów, w szczególności poprzez ich zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz ochrony drzew o istotnych walorach krajobrazowych i kompozycyjnych, w tym w przestrzeniach publicznych i wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 3) dopuszczenie rekompozycji zieleni oraz wymiany gatunków na rodzime, zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 4) nakaz kształtowania zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający ochronę krajobrazu miejskiego śródmieścia, w tym czytelność układu urbanistycznego, przestrzeni publicznych oraz ekspozycji widokowych;
- 5) nakaz lokalizowania urządzeń technicznych oraz instalacji w sposób ograniczający ich negatywny wpływ na krajobraz i przestrzeń publiczną.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się ograniczenie emisji pyłów związanych z wytwarzaniem energii cieplnej na potrzeby ogrzewania pomieszczeń oraz z procesami inwestycyjnymi w budownictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:

- 1) stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §26 pkt 4 i 5;
- 2) stosowanie konwencjonalnych sposobów zaopatrywania w ciepło z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) uwzględnienie wymagań „Programu ochrony powietrza dla województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r., zaktualizowaną uchwałą Nr VI/62/8/2023 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 20 listopada 2023 r.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do ustalania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

- 1) jako obszary przestrzeni publicznych wskazuje się tereny usługowe oraz tereny komunikacji, zlokalizowane w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1U-P – teren usług lub produkcji,
 - b) 1U-PS – teren usług lub składów i magazynów,
 - c) 1KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - d) 1KDD – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dla obszarów przestrzeni publicznych wskazanych w punkcie 1) ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania:
 - a) nakaz zapewnienia ogólnodostępności obszarów przestrzeni publicznych,
 - b) nakaz kształtowania przestrzeni jako przyjaznej dla pieszych, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 ust. 3 uchwały,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej, jako elementów kształtujących przestrzeń publiczną,
 - d) nakaz stosowania wysokiej jakości zagospodarowania przestrzeni publicznych, w szczególności w zakresie nawierzchni, zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury,
 - e) nakaz sytuowania obsługi technicznej oraz miejsc parkingowych w sposób niekolidujący z funkcją przestrzeni publicznych, nakaz stosowania wysokiej jakości nawierzchni, dostosowanych do ruchu pieszego,
 - f) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej jako integralnego elementu przestrzeni publicznych,
 - g) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, przy zachowaniu spójności kompozycyjnej przestrzeni.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów;
- 2) warunków lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach ustalonego przeznaczenia terenów;
- 3) określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) określenia wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 5) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów dla:

- 1) terenu usług lub produkcji: 1U-P;
- 2) terenu usług lub składów i magazynów: 1U-PS;
- 3) terenu drogi zbiorczej: 1KDZ;
- 4) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR.

§ 16. 1. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz wiat;
- 2) zakaz stosowania pokrycia dachów w kolorystyce jaskrawej;
- 3) dopuszcza się dachy biologicznie czynne (zielone);
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w stonowanych kolorach pastelowych lub w odcieniach szarości, brązu, beżu i bieli, z wykluczeniem kolorów jaskrawych i kontrastowych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków takich materiałów jak: metal, szkło, cegła, drewno, beton, ceramika, kamień, w ich naturalnych kolorach;
- 6) dopuszcza się systemowe rozwiązania ścienne (ściany warstwowe) i dachowe (płyty warstwowe);
- 7) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności typu siding;
- 8) zakaz lokalizacji garaży indywidualnych naziemnych;
- 9) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole lub w formie garaży w obrysie budynków lub jako podziemne.

2. Dla terenu usług lub produkcji **1 U-P**, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;

- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 2,5;
- 6) maksymalna intensywności zabudowy: 2,9.

3. Dla terenu usług lub produkcji **1 U-P**, ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 15,0 m,
 - b) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej – 20,0 m,
 - c) obiektów i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych – 25 m;
- 2) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków: 3,0 m;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe;
 - c) dachy o powierzchniach krzywoliniowych.

4. Dla terenu usług lub produkcji **1U-P**, przyległego do drogi, zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenu usług lub składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PS**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz wiat;
- 2) zakaz stosowania pokrycia dachów w kolorystyce jaskrawej;
- 3) dopuszcza się dachy biologicznie czynne (zielone);
- 4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w stonowanych kolorach pastelowych lub w odcieniach w odcieniach szarości, brązu, beżu i bieli, z wykluczeniem kolorów jaskrawych i kontrastowych;
- 5) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków takich materiałów jak: metal, szkło, cegła, drewno, beton, ceramika, kamień, w ich naturalnych kolorach;
- 6) dopuszcza się systemowe rozwiązania ścienne (ściany warstwowe) i dachowe (płyty warstwowe);

- 7) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności typu siding;
- 8) zakaz lokalizacji garaży indywidualnych naziemnych;
- 9) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole lub w formie garaży w obrysie budynków lub jako podziemne.

2. Dla terenu usług lub składów i magazynów **1U-PS**, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 4) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 2,5;
- 6) maksymalna intensywności zabudowy: 2,9.

3. Dla terenu usług lub składów i magazynów **1U-PS**, ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 15,0 m,
 - b) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej – 20,0 m,
 - c) obiektów i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych – 25 m;
- 2) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków: 3,0 m;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe;
 - c) dachy o powierzchniach krzywoliniowych.

4. Dla terenu usług lub składów i magazynów **1U-PS**, przyległego do drogi, zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: min. 6 m.

§ 19. 1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 21. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu oraz szerokości frontów dla działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości dla terenów: U-P, U-PS:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000,0 m²,
 - minimalna szerokości frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego: od 70° do 110°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg;

- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 2, w celu wydzielenia nowych terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, poszerzenia sąsiednich nieruchomości oraz regulacji granic nieruchomości;
- 5) jeżeli w postępowaniu w sprawie scalania i podziału nieruchomości nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach i szerokościach frontu, takich jak określono pkt. 2, dopuszcza się pozostawienie jednej działki o dowolnej powierzchni i dowolnej szerokości frontu działki;
- 6) w zakresie scalania i podziału nieruchomości obowiązują ponadto przepisy z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem nie ustanawia się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, innych niż wynikające z:

- 1) ustaleń niniejszej uchwały, w szczególności z Rozdziałów 5 i 8;
- 2) przepisów odrębnych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji, w tym dojść, dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów.

2. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren komunikacji, oznaczony symbolem 1KDZ – fragment ul. Drzymały oraz symbolem 1KR – droga wewnętrzna.

3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, pieszej oraz parkingów.

4. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z istniejącego układu drogowego, zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami §24.

§ 24. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów: 1U-P, 1U-PS z ulicy Michała Drzymały, zlokalizowanej we fragmencie w granicach obszaru objętego planem.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1U-P również z innych dróg niż wskazane w ust. 1, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla działek budowlanych nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej ustala się obowiązek zapewnienia tego dostępu poprzez dojazdy, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.1. W zakresie obsługi parkingowej dla terenów: 1U-P, 1U-PS ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, realizowanych na parkingach terenowych lub w garażach, w ilości nie mniejszej niż:

- a) 1 miejsce postojowe dla każdych 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- b) 1 miejsce postojowe dla każdych 25 m² powierzchni użytkowej podstawowej przeznaczenia usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe dla 20 użytkowników w obiektach sportowo-rekreacyjnych i 1 miejsce postojowe dla 50 użytkowników w terenach sportowo-rekreacyjnych niezabudowanych, z zagwarantowaniem dodatkowo, co najmniej 2 miejsc postojowych dla autokarów,
- d) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- e) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług nie wymienionych w lit. a÷c.

2. W przypadku łączenia przeznaczeń terenu o różnych ilościach miejsc parkingowych wskazanych w ust. 1, obowiązuje zasada odrębnego obliczania ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji według wskazanych parametrów z nakazem realizacji sumy wyliczonej ilości miejsc parkingowych.

3. Nakazuje się przeznaczenie co najmniej 1 miejsca postojowego spośród wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach wskazanych w ust. 1 i 2 przy czym liczba tych miejsc nie może być mniejsza niż wymagana przepisami odrębnymi.

4. Minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu ustalana jest zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

5. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) miejsc terenowych o nawierzchni utwardzonej;

2) miejsc w garażach, w tym garażach podziemnych,
przy obowiązku zachowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 2.

6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem miejsc w garażach podziemnych.

7. Zakazuje się bilansowania miejsc parkingowych w drogach publicznych.

8. Nakazuje się realizację nowych miejsc parkingowych terenowych o nawierzchni przepuszczalnej na min. 50% powierzchni tych miejsc.

9. Określa się minimalną ilość miejsc parkingowych dla rowerów (stojaków rowerowych) wymaganą do zabezpieczenia przez inwestora, dla różnych sposobów zagospodarowania:

- 1) budynki lub lokale handlu – 1 miejsce na 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na lokal handlowy;
- 2) budynki lub lokale innych usług – 1 miejsce na 150 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) budynki produkcyjne - 1 miejsce na 150 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. Ustala się ogólne zasady dla całego obszaru objętego planem:

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicami obszaru objętego planem, w szczególności poprzez istniejące sieci i urządzenia zlokalizowane w pasach drogowych ulic położonych poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, modernizację oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w zakresie niezbędnym do obsługi terenów objętych planem;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, o ile nie narusza to ustaleń planu oraz jest zgodne z przepisami odrębnymi;

- 4) na terenach: 1U-P, 1U-PS dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) na terenach: 1U-P, 1U-PS zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 27. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się z istniejącej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w ulicy położonej w granicach obszaru objętego planem lub poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowej oraz przyłączy, realizowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie niezbędnym do obsługi terenów objętych planem;
- 3) zapewnienie wody do celów ochrony przeciwpożarowej realizuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów wodociągowych, w tym zbiorników retencyjnych, w zakresie wynikającym z potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

§ 28. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, kablowych i napowietrznych, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem oraz poza jego granicami;
- 2) utrzymuje się istniejące linie elektroenergetyczne niskiego napięcia, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, modernizacji oraz przełożenia, stosownie do potrzeb;
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się realizacji nowych linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub sytuowanych w sposób niepowodujący pogorszenia ładu przestrzennego.

§ 29. Ustala się następujące zasady w zakresie systemu odprowadzania ścieków – kanalizacja sanitarna:

- 1) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ulicy położonej w granicach obszaru objętego planem oraz poza granicami obszaru objętego planem, z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy realizowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 30. Ustala się następujące zasady w zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych – kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej w ulicach położonych w granicach obszaru objętego planem oraz poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Ustala się następujące zasady w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) nakaz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych
- 3) w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązuje zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Ustala się następujące zasady w zakresie systemu zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną ustala się poprzez indywidualne i grupowe źródła ciepła, z uwzględnieniem przepisów uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, zgodnie z § 26 pkt 4 i 5.

§33. Ustala się następujące zasady w zakresie systemu telekomunikacji:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, modernizacji oraz przełożenia;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przyłączy, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się realizację sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej, z dopuszczeniem rozwiązań napowietrznych w przypadkach uzasadnionych technicznie;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych jako wolnostojących lub wbudowanych w obiekty, z wyłączeniem budynków, w których przewidziano funkcję mieszkalną;
- 5) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 34. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym granicami planu.

Rozdział 14

Wysokość stawki procentowej

§ 35. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości: 30%.

Rozdział 15

Przepisy końcowe

§ 36. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej*