

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy
Czechowice – Dziedzice położonego w rejonie ul. Kruczej**

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 ze zm.), 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 XIII/136/25 Rady Miejskiej w Czechowicach – Dziedzicach z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Czechowice – Dziedzice położonego w rejonie ul. Kruczej,

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 dla części obszaru gminy
Czechowice – Dziedzice położonego w rejonie ul. Kruczej**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice – Dziedzice położonego w rejonie ul. Kruczej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,68 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) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, której prowadzenie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji i emisji zanieczyszczeń oraz która nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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.

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 - §12 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 **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3 MNW**, dla których ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

§ 8. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-3 ZN**, dla których ustala się: przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej.

§ 9. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-2 WS**, dla których ustala się: przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 10. Wyznacza się **teren drogi lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KDL**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.

§ 11. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.

§ 12. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1-2 KR**, dla którego ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13. 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 MNW obok zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały: obiekty małej architektury, wiaty, dojazdy, ciągi piesze, place nawrotowe i manewrowe, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, stacje ładowania samochodów elektrycznych, urządzenia sportu i rekreacji, zieleni;
- 4) w granicach terenów MNW zakazuje się lokalizacji garaży i obiektów typu „blaszak”;

- 5) 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;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej określona w rozdziale 7, wyłącznie w celu wydzielenia 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

§ 14. 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) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem systemów kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, 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) stosowania zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 33 i § 34 uchwały;

2) dopuszczenie kanalizowania fragmentów rowów w celu realizacji przejazdów i zjazdów;

3) 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 ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych przepisami odrębnymi; dla terenów objętych planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

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 zapewniający zachowanie spójności kompozycyjnej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę walorów krajobrazowych obszaru;
- 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 § 30 pkt 4;
- 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.

Rozdział 5

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

§ 15. 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

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

- 1) jako obszary przestrzeni publicznych wskazuje się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: 1 KDL, 1 KDD,
- 2) dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania:
 - a) nakaz zapewnienia dostępności dla pieszych, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustaleniami § 27 ust. 3 uchwały,
 - b) nakaz kształtowania zagospodarowania w sposób zapewniający wysoką jakość przestrzeni, w szczególności w zakresie nawierzchni, zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury,
 - c) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej jako integralnego elementu przestrzeni publicznych,
 - d) nakaz sytuowania miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z funkcją przestrzeni publicznych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 17. 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) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1-3 MNW;
- 2) terenów zieleni naturalnej: 1-3 ZN;
- 3) terenów wód powierzchniowych śródlądowych: 1-2 WS;
- 4) terenu drogi lokalnej: 1 KDL,
- 5) terenu drogi dojazdowej: 1 KDD;
- 6) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej: 1-2 KR.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-3 MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie wolnostojących, w tym: garażowych, gospodarczych oraz wiat w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w zespołach większych niż trzy stanowiska;
- 4) dla nowo realizowanej zabudowy, ustala się nakaz stosowania jednorodnych rozwiązań architektonicznych, w szczególności w zakresie:
 - a) geometrii i nachylenia połaci dachowych,
 - b) kolorystyki dachów;
- 5) ustala się nakaz stosowania pokrycia dachów w kolorystyce: czerwonej, ceglastoczerwonej, bordowej, brązowej, grafitowym, szarym lub antracytowym, przy czym dopuszcza się materiały tradycyjne i materiały dachówkopodobne;
- 6) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych z blachy, wyłącznie w formie blachy na rąbek stojący lub płaski, w kolorach grafitowym, szarym lub antracytowym;
- 7) zakazuje się stosowania dachów o jaskrawej kolorystyce;
- 8) ustala się nakaz kształtowania elewacji w sposób stonowany, z zastosowaniem materiałów tradycyjnych lub im odpowiadających, takich jak: tynk, cegła, drewno, kamień;

9) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności typu siding;

10) ustala się nakaz stosowania kolorystyki elewacji w stonowanych kolorach pastelowych lub w odcieniach szarości, brązu, beżu i bieli, z wykluczeniem kolorów jaskrawych i kontrastowych;

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1-3 MNW**, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

4) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8;

6) maksymalna intensywności zabudowy: 1,1.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1-3 MNW**, ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;

2) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków:

a) 6,0 m – dla budynków mieszkalnych,

b) 3,0 m – dla pozostałych budynków;

3) geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy o symetrycznym nachyleniu połaci głównych dwu- lub wielospadowe.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: **1-3 MNW**, przyległych do drogi lokalnej 1KDL, drogi dojazdowej 1KDD oraz dróg wewnętrznych, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-3 ZN**, ustala się:

1) zakaz zabudowy;

2) nakaz zachowania i kształtowania zieleni o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej;

3) dopuszczenie uzupełnień i nasadzeń zieleni z wykorzystaniem gatunków rodzimych.

§ 20. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2 WS**, ustala się:

- 1) dopuszcza się budynki budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne;
- 2) dopuszcza się wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta rowów przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu ustawy Prawo wodne;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,001;
- 6) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,3.

§ 21. Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 KDL**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: min. 5 m.

§ 22. Dla **terenu drogi dojazdowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1 KDD**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni: min. 5 m.

§ 23. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2 KR**, 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**

§ 24. 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

§ 25. 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 1-2 MNW:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 800,0 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki: 16,0 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

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

§ 26. 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,
- 2) przepisów odrębnych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 27. 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:

- 1) teren komunikacji oznaczony symbolem 1 KDL – fragment ul. Kruczej;
- 2) teren komunikacji oznaczony symbolem 1 KDD – fragment ul. Sosnowej.

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 § 28.

§ 28. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren 1 MNW – z ulicy Kruczej oraz ulicy Sosnowej, zlokalizowanych we fragmencie w granicach obszaru objętego planem;
- 2) teren 2 MNW – z ulicy Kruczej, zlokalizowanej we fragmencie w granicach obszaru objętego planem;
- 3) teren 3 MNW – z ulicy Kruczej, zlokalizowanej we fragmencie w granicach obszaru objętego planem;

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 1-3 MNW również z innych dróg niż wskazane w ust. 1, przy zapewnieniu 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.

§ 29.1. W zakresie obsługi parkingowej dla terenów 1-3 MNW ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 1 miejsce postojowe na lokal użytkowy;

2. W przypadku gdy dla danego sposobu zagospodarowania terenu określono więcej niż jeden wskaźnik, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się jako sumę liczby miejsc wynikających z poszczególnych wskaźników.

3. 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.

4. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) miejsc terenowych o nawierzchni utwardzonej;
- 2) miejsc w garażach;
- 3) miejsc pod wiatami,

przy obowiązku zachowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 2.

5. Zakazuje się bilansowania miejsc parkingowych w drogach publicznych.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 30. 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 1-3 MNW dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

§ 31. 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.

§ 32. 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 ładunku przestrzennego.

§ 33. 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.

§ 34. 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 retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, w tym w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 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.

§ 36. 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 § 30 pkt 4.

§ 37. 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.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 14

Wysokość stawki procentowej

§ 39. 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

- § 40.** 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*