DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 kwietnia 2018 r.

Poz. 2541

Elektronicznie podpisany przez:
KRZYSZTOF NOWAK; Śląski Urząd Wojewódzki
Data: 2018-04-11 12:08:19

UCHWAŁA NR XLVI/515/18
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH

z dnia 27 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny centrum miasta położone na południe od torów kolejowych - CENTRUM I - etap 2

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr X/73/15 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 9 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny centrum miasta położone na południe od torów kolejowych - CENTRUM I

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice, które zostało uchwalone uchwałą nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r.

i uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny centrum miasta położone na południe od torów kolejowych - CENTRUM I - etap 2

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 96,7 ha, którego granicę stanowią:

1) od strony północnej - tory kolejowe;

2) od strony południowo-wschodniej - ulica Norberta Barlickiego, ulica Juliusza Słowackiego, ulica Stefana Żeromskiego, ulica Norberta Barlickiego, ulica Niepodległości do skrzyżowania z ulicą Legionów;

3) od strony południowo-zachodniej ulica Legionów.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;

3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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”.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;

7) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

8) pierzeje ulic i placów wymagające ochrony i ukształtowania;

9) obszar przestrzeni publicznej;

10) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

4. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;

2) granice terenów zamkniętych;

3) pomnik przyrody - dąb szypułkowy.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach obszaru objętego planem;

2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;

2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

3) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;

4) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany;

5) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

   a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

   b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię z którą nowe budynki podstawowego przeznaczenia terenu muszą być styczne na co najmniej 60% długości ściany, bez możliwości jej przekroczenia, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak gzymsy, okapy dachowe i inne detale architektoniczne, które mogą być usytuowane do 0,6 m poza tą linią zabudowy oraz rynny, rury spustowe i podokienniki, które mogą być sytuowane do 0,3 m poza tą linią zabudowy;

10) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;

11) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;

12) pierzei – należy przez to rozumieć ciąg frontowy elewacji budynków stojących w jednej linii, zamykający jedną stronę placu lub drogi;

13) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

15) przejściu lub przejeździe bramowym – należy przez to rozumieć wydzielone w parterze budynku i terenie przejście lub przejazd łączące obszar przestrzeni publicznej z wnętrzem kwartału urbanistycznego;

16) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

17) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;

18) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;

19) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

20) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;

21) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;

22) obiekty obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;

23) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym

z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, usługi fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne i pralnicze;

24) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniżej położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyżej położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;

25) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty, które towarzyszą lub są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;

26) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach;

27) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

§ 3. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

2. Przepis ust. 1 nie dotyczy terenów o symbolach **1UC** i **2UC**, na których przeznaczenia uzupełniające oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalane i wyliczane mogą być w granicach całego terenu o symbolu **1UC** lub **2UC**.

3. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania istniejących w dniu uchwalenia planu.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących rozdziałów obejmujących następujące paragrafy:

1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 4;

2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 5;

3) rozdział 3 - zasady kształtowania ładu przestrzennego - § 6;

4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7;

5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 - § 11;

6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 12;

7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 13;

8) 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 - § 14;

9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 15 - § 16;

10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 17;

11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 18;

12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 19 - § 30;

13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 31- § 32.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

1) **ZS** – tereny zabudowy śródmiejskiej;

2) **MU1** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) **MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

5) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

6) **PU** – tereny obiektów produkcyjno-usługowych;

7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

8) **KS** – tereny komunikacji – obsługa transportu publicznego;

9) **PW** – tereny parkingów;

10) **KDG** - tereny publicznych dróg klasy „główna”;

11) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”;

12) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;

13) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;

14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

15) **KP1** – tereny dominacji ruchu pieszego;

16) **KP2** – tereny dominacji ruchu pieszego;

17) **KK** – tereny kolejowe.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) określa się pierzeje ulic i placów wymagające ochrony i wymagające ukształtowania, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, dla których ustala się:

   a) zabudowę wzdłuż linii zabudowy należy kształtować w sposób zwarty, tak aby poszczególne budynki przylegały do siebie, kontynuując lub domykając daną pierzeję, z możliwością zachowania istniejących otworów w ścianach szczytowych budynków oraz kształtowania przejść i przejazdów bramowych obsługujących obszar wewnętrzny danego terenu,

   b) z zastrzeżeniem przepisów § 9 i § 10 dotyczących obiektów zabytkowych w miejscach stanowiących zamknięcie osi widokowych układu drogowego lub pieszego, na przedłużeniu osi dróg **5KDZ, 1KDL, 3KDL, 5KDL, 9KDD, 8KDD, 5KDD, 4KDD** oraz dla budynków usytuowanych narożnie względem układu ulic i placów, dopuszcza się kształtowanie akcentów kompozycyjnych w formie wieżyczek lub innych form akcentów architektonicznych o 6,0 m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy, wyłącznie w zakresie szerokości elewacji nie większej niż 6,0 m,

   c) w związku z lit. a dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek budowlanych;

2) odnośnie szpalerów drzew wymagających ochrony i ukształtowania ustala się:

   a) należy zachować istniejące drzewa na terenach o symbolach **7KDL, 7KDD, 11KDD, 13KDD, 20KDD, 10U, 2ZP** i **1KP2** oraz nasadzić nowe drzewa w formie uzupełnienia i ukształtowania szpalerów drzew,

   b) szpalery drzew wymagające ukształtowania, wskazane na terenie drogi **1KDZ** i **2KDZ** oraz w ciągu ulicy Niepodległości w terenie drogi **5KDZ**, należy realizować:

- w pasie zieleni oddzielającej jezdnie od chodnika, w sposób nie powodujący konfliktów w stosunku do lokalizacji budynków, wjazdów obsługujących nieruchomości, sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń obsługujących organizację ruchu drogowego,
- z zachowaniem jednakowej odległości poszczególnych drzew między sobą, nie większej niż 15,0 m, zapewniając jednostajny rytm ich rozmieszczenia, z możliwą tolerancją do 2,0 m;

c) dopuszcza się kształtowanie miejsc parkingowych między poszczególnymi drzewami;

3) wyklucza się stosowanie ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przęseł od strony terenów: dróg publicznych o symbolach **KDD**, **KDL** i **KDZ**; dominacji ruchu pieszego o symbolach **KP1** i **KP2**; zieleni urządzonej o symbolu **ZP**;

4) w zakresie kształtowania urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem zasad ustalonych w § 12 dotyczących obszaru przestrzeni publicznej oraz dla poszczególnych terenów w rozdziale 12, ustala się:

a) lokalizacja urządzeń reklamowych i tablic reklamowych nie może stwarzać utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym w zakresie odczytania znaków drogowych i innych elementów informacji odnoszącej się do organizacji ruchu,

b) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych:

- w terenach dróg publicznych,
- na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną oraz z organizacją ruchu drogowego,

c) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych w sposób powodujący zacienianie pomieszczeń mieszkalnych, przeznaczonych na potrzeby zamieszkania zbiorowego oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach podstawowego przeznaczenia terenów w planie:

1) na terenach o symbolach **ZS**:

a) ustala się dla nowych budynków usługowych, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych lub terenów dominacji ruchu pieszego lub terenów zieleni urządzonej, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych,

b) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej, w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy w tym papy bitumicznej,

c) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych poza zasięgiem obszaru przestrzeni publicznej:

- w formie wolnostojącej – o powierzchni nie większej niż 2,0 m², i wysokości nie większej niż 4,0 m,
- na budynkach – o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,
- na ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 0,5 m²,

d) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3,0 m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu w infrastrukturę techniczną lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku, z zastrzeżeniem przepisów § 9 i § 10;

2) na terenach o symbolach **MU1** i **MU2**:

a) zakazuje się stosowania na ścianach zewnętrznych budynku materiałów wykończeniowych w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze, techniczne, garaże i inne realizowane w formie obiektów typu kontenerowego, blaszanego, o obudowie stalowej i aluminiowej, wyłącznie jeśli będą z zewnątrz otynkowane,

c) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych:

- w formie wolnostojącej - o powierzchni nie większej niż 3,0 m², i wysokości nie większej niż 4,0 m,

- na budynkach - o powierzchni nie większej niż 2,0 m²,

- na ogrodzeniach - o powierzchni nie większej niż 1,0 m²,

d) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3,0 m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu w infrastrukturę techniczną lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku;

3) na terenach o symbolach **U** i **UC**:

a) ustala się, dla nowych budynków, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian warstwowych, osłonowych, szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych,

b) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych i tłuczonej ceramiki,

c) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych:

- w formie wolno stojącej – o powierzchni nie większej niż 4,0 m², i wysokości nie większej niż 6,0 m, oraz odpowiednio 24,0 m² i 30,0 m na terenach o symbolach **1UC** i **2UC** z dopuszczeniem na tych terenach wizualnej informacji przestrzennej w formie szyldu,

- na budynkach – o powierzchni nie większej niż 35,0 m² w formie tablic i urządzeń reklamowych oraz 130 m² w formie baneru reklamowego,

- na ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 1,5 m²,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolno stojącej jak i umieszczane na budynkach na terenach o symbolach **1UC** i **2UC**;

4) na terenie o symbolu **PU**:

a) ustala się dla nowych budynków, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych,

b) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających ulic, placów i innych miejsc ogólnodostępnych w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy, w tym papy bitumicznej,

c) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych:

- w formie wolno stojącej – o powierzchni nie większej niż 6,0 m², i wysokości nie większej niż 10,0 m, z wyjątkiem wizualnej informacji przestrzennej z nazwą, logiem i symbolem użytkownika terenu realizowanej z wykorzystaniem masztów i słupów,

- na budynkach – o powierzchni nie większej niż 6,0 m²,

- na ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 3,0 m²,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolno stojącej jak i umieszczane na budynkach pod warunkiem, że wysokość obiektu, w tym wysokość wraz z budynkiem jeśli obiekt jest na nim umieszczony, liczona od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu wolno stojącego lub przy budynku na którym lokalizuje się obiekt, jest nie większa niż 40,0 m,

e) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

5) na terenach o symbolach **ZP**:

a) ustala się stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wzornictwa oraz zastosowanych materiałów w ramach całego danego terenu **ZP** dla:

- obiektów małej architektury,

- urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku takich jak: latarnie, ławki, śmietniki,

- urządzeń składających się na place gier i zabaw,

- nawierzchni chodników, ścieżek rowerowych i placów,

b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, których treść związana jest wyłącznie z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu oraz z nazwą działalności związanej z danym budynkiem lub lokalem użytkowym w formie:

- wolnostojącej – o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 4,0 m,

- na budynkach – o powierzchni nie większej niż 1,0 m²,

- na ogrodzeniach - o powierzchni nie większej niż 0,3 m²,

c) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3,0 m;

6) na terenie o symbolu **KS**:

a) ustala się stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wzornictwa oraz zastosowanych materiałów budynków i urządzeń w ramach całego terenu,

b) dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych związanych wyłącznie z obsługą transportu publicznego,

c) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3,0 m;

7) na terenach o symbolach **KP1** i **KP2**:

a) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych, z wyjątkiem treści związanej z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu oraz tymczasowych, okolicznościowych lub sezonowych informacji w formie: plakatów, ogłoszeń, transparentów, przy czym w przypadku wolno stojących tablic dopuszcza się powierzchnię nie większą niż 0,3 m² i wysokość nie większą niż 1,5 m,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, z wyjątkiem związanych z kształtowaniem otwartych urządzeń i miejsc wykorzystywanych na potrzeby kultury i rozrywki, w tym scen, podestów, oświetlenia, oraz związanych z infrastrukturą i użytkowaniem terenów,

c) zakazuje się wykonywania ogrodzeń;

8) na terenach o symbolach **PW**:

a) ustala się stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wzornictwa oraz zastosowanych materiałów budynków i urządzeń w ramach całego terenu,

b) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających ulic, placów i innych miejsc ogólnodostępnych w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy, w tym papy bitumicznej,

c) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3,0 m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku,

d) dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych wyłącznie na budynkach, a ich powierzchnia nie może przekraczać 6,0 m^2.

3. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

4. Przy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w przypadku występowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, odległość pomiędzy budynkami nowymi oraz nowymi i istniejącymi powinna umożliwiać naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;

3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

   a) tereny o symbolach **MU1** i **MU2** – należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

   b) tereny o symbolach **7U-9U, 12U** i **15U** – należy traktować, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   c) tereny o symbolach **3ZP, 4ZP** i **6ZP** – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

   a) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów,

   b) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu;

5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem: nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę konserwatorską obejmującą obszar w rejonie budynku klasztoru oo. Jezuitów przy ul. Sobieskiego 40 wraz z zabytkowym założeniem parkowym i główną aleją frontową ukształtowaną na osi klasztoru od strony ul. Sobieskiego, której granice pokazane są na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się:

1) zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury;

2) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego ścieżek i alejek założenia parkowego oraz głównej alei frontowej z możliwością ich remontu i bieżącej konserwacji;

3) zachowanie drzewostanu z możliwością wycinki pielęgnacyjnej i zdrowotnej oraz usunięcia w celu ochrony bezpieczeństwa publicznego, w tym w przypadku sytuacji zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz dla istniejącej zabudowy.

§ 9. 1. Wskazuje się na terenie o symbolu **3U**, oznaczony na rysunku planu zabytek dworca PKP (plac Wolności 3, 3a, 5) wpisany do rejestru zabytków pod Nr A-407/13.

2. Obiekt wymieniony w ust. 1 podlega ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

1) budynek mieszkalny - ul. Norberta Barlickiego 19;

2) budynek mieszkalny - ul. Norberta Barlickiego 39;

3) kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski - Pl. Ks. Jana Nepomucena Barabasza 3;

4) probostwo - Pl. Ks. Jana Nepomucena Barabasza 3;

5) dawny dom rekolekcyjny Księży Jezuitów, obecnie budynek użyteczności publicznej - ul. Andrzeja Boboli 1;

6) budynek mieszkalny - ul. Klasztorna 6;

7) budynek mieszkalny - ul. Klasztorna 10;

8) dawny hotel Pinkusa Langsama, obecnie budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 1;

9) Zespół Dworca PKP - budynek ekspedycji towarowej, magazyn i stołówka, magazyn główny, nastawnia - ul. Kolejowa 2-4;

10) dawny dom Pinkusa Langsama, obecnie budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 3;

11) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 7;

12) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 9;

13) dawny sklep braci Nitsch, obecnie budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 11;

14) budynek mieszkalny - ul. Kolejowa 15;

15) dawny budynek rodziny Kotzian, obecnie budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 19;

16) dawny budynek Heinricha i Fanny Gross, obecnie budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 21;

17) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 23;

18) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Kolejowa 27;

19) budynek użyteczności publicznej - Ośrodek Pomocy Społecznej - ul. Kolejowa 37;

20) budynek użyteczności publicznej - Ośrodek Pomocy Społecznej - ul. Kolejowa 39;

21) budynek mieszkalny - ul. Kolejowa 41;

22) budynek usługowo-mieszkalny - ul. Marii Konopnickiej 3;

23) budynek mieszkalny - ul. Janusza Korczaka 3;

24) budynek mieszkalny - ul. Janusza Korczaka 5;

25) budynek mieszkalny - ul. Janusza Korczaka 7;

26) budynek mieszkalny - ul. Marii Konopnickiej 12;

27) dawny dom Związku Zawodowego Kolejarzy, obecnie budynek mieszkalno-usługowy - skrzyżowanie ulic Marii Konopnickiej 10 / Targowa;

28) budynek mieszkalny ul. Tadeusza Kościuszki 2;

29) budynek mieszkalny ul. Tadeusza Kościuszki 6;

30) budynek mieszkalny ul. Tadeusza Kościuszki 10;

31) budynek mieszkalny ul. Tadeusza Kościuszki 14;

32) budynek mieszkalny - ul. Adama Mickiewicza 27;

33) budynek mieszkalny - ul. Adama Mickiewicza 31;

34) budynek mieszkalny - ul. Adama Mickiewicza 37;

35) budynek mieszkalny - ul. Stanisława Moniuszki 2 / Targowa;

36) budynek mieszkalny - ul. Stanisława Moniuszki 6;

37) dawny sklep i restauracja Krzysztoforskiego, obecnie budynek usługowo-mieszkalny - ul. Niepodległości 2 i 2A;

38) budynek mieszkalny - ul. Niepodległości 3;

39) budynek mieszkalny - ul. Niepodległości 5;

40) budynek mieszkalny - ul. Niepodległości 7;

41) budynek mieszkalny - ul. Niepodległości 25;

42) budynek mieszkalny - ul. Niepodległości 39;

43) budynek mieszkalny - ul. Niepodległości 43;

44) budynek mieszkalno-usługowy - Pl. Jana Pawła II 2;

45) budynek mieszkalny - willa - ul. Henryka Sienkiewicza 20;

46) budynek mieszkalny - ul. Henryka Sienkiewicza 40 / Kołłątaja;

47) budynek mieszkalny - ul. Kołłątaja 4;

48) budynek usługowo-mieszalny - Juliusza Słowackiego 3;

49) budynek usługowo-mieszkalny - ul. Juliusza Słowackiego 4;

50) budynek usługowo-mieszkalny - ul. Juliusza Słowackiego 5;

51) budynek usługowo-mieszkalny - ul. Juliusza Słowackiego 6;

52) budynek mieszkalny - ul. Juliusza Słowackiego 25;

53) budynek usługowo-mieszkalny - ul. Juliusza Słowackiego 29;

54) budynek mieszkalny - ul. Jana Sobieskiego 14;

55) budynek mieszkalno-usługowy - ul. Targowa 3;

56) budynek mieszkalny - ul. Towarowa 2;

57) budynek mieszkalny - ul. Towarowa 4-6;

58) budynek mieszkalny - ul. Towarowa 8-10;

59) budynek mieszkalny - ul. Towarowa 11;

60) budynek mieszkalny - ul. Towarowa 12-14;

61) budynek mieszkalny - ul. Towarowa 16;

62) dawny budynek kolejowy, obecnie budynek mieszkalny - ul. Towarowa 20;

63) dawny budynek kolejowy, obecnie budynek mieszkalny - ul. Towarowa 24;

64) dawny hotel Gebauer, obecnie budynek usługowo-mieszkalny - Pl. Wolności 2;

65) budynek mieszkalny - ul. Stefana Żeromskiego 26;

66) budynek mieszkalny - Stefana Żeromskiego 34;

67) budynek mieszkalny - ul. Legionów 95;

68) budynek mieszkalny - ul. Parkowa 11;

69) budynek mieszkalny - ul. Skargi 1;

70) budynek mieszkalny - ul. Skargi 3-5.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:

1) nakazy:

a) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d ochronie podlega architektura, gabaryty budynków, kształt dachu, rodzaj pokrycia dachu - o ile zachowany jest pierwotny lub tradycyjny (w razie wymiany pokrycia dachowego należy zastosować nowe materiały zgodne z tradycyjnymi), wystrój architektoniczno-sztukatorski elewacji, zachowana oryginalna stolarka okienna i drzwiowa, zachowane, o istotnych walorach zabytkowych - wyposażenie i wystrój wnętrz, zachowanie historycznej kompozycji obiektów ze szczególnym uwzględnieniem ww. cech, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania ww. wartości architektoniczno-historycznych,

b) ochronie podlega ponadto komponowane otoczenie obiektów w granicach ogrodzenia, wraz ze starodrzewem i zielenią komponowaną, ogrodzeniami zabytkowymi, nawierzchniami, ogródkami przedfrontowymi;

2) zakazy:

a) docieplania od zewnątrz elewacji budynków posiadających oryginalne wykończenie elewacji,

b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne itp.) na eksponowanych elewacjach,

c) z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a umieszczania reklam i tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych;

3) dopuszcza się:

a) wyłącznie szyldy w formie dostosowanej estetyką i wielkością do walorów zabytkowych obiektów oraz zapewniające im właściwą ekspozycję,

b) możliwość rozbiórki obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi wyłącznie w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych,

c) lokalizację na dachach obiektów zabytkowych konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowo-telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,6 m nad kalenicę lub połać dachu,

d) możliwość rozbudowy budynku przy skrzyżowaniu ulic Marii Konopnickiej 10/Targowa, polegającej na zaadaptowaniu i powiększeniu poddasza na cele mieszkaniowe, pod warunkiem nie zwiększania istniejącej wysokości budynku i jego rzutu poziomego.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne i dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Określa się obszar przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku planu, obejmujący przestrzeń pomiędzy budynkami oraz powierzchnię ścian zewnętrznych i połaci dachowych budynków zarówno istniejących jak i planowanych, objętych granicą obszaru przestrzeni publicznej.

2. W obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady:

1) urządzenia służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku takie jak: latarnie i lampy oraz ławki i śmietniki, należy realizować w sposób ujednolicony, zwłaszcza w zakresie wzornictwa oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki, w ramach całego obszaru przestrzeni publicznej lub wybranych jego części dotyczących ciągu ulicy, kilku ulic lub placu;

2) w przypadku remontu lub modernizacji nawierzchni placów, ulic lub chodników, należy wyeksponować budynki publiczne, budynki zabytkowe oraz obiekty małej architektury takie jak: kapliczki, krzyże, pomniki, rzeźby, posągi czy fontanny wchodzące w obszar przestrzeni publicznej lub stanowiące jego obudowę, poprzez rozplanowanie oraz urozmaicenie rodzaju nawierzchni w zakresie materiałów i kolorystyki;

3) na elewacjach frontowych nowych budynków oraz budynków objętych rozbudową, przebudową lub remontem należy stosować materiały wykończeniowe w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni frontowej elewacji;

4) w zakresie kształtowania urządzeń i tablic reklamowych - przez co nie należy rozumieć informacji publicznych w szczególności w zakresie treści związanych z organizacją ruchu drogowego, danych adresowych oraz plakatów, ogłoszeń i transparentów o charakterze tymczasowym, okolicznościowym i/lub sezonowym – obowiązują następujące zasady, parametry i sposób umieszczania:

   a) powierzchnia szyldu o płaszczyźnie nośnika usytuowanej prostopadle w stosunku do ściany budynku nie może być większa niż 0,4 m²,

   b) powierzchnia tablicy reklamowej o płaszczyźnie nośnika usytuowanej równolegle w stosunku do ściany budynku nie może być większa niż 1,0 m²,

   c) dla budynku mieszczącego kilka różnych, odrębnych działalności gospodarczych należy kształtować zespół nośników o których mowa w lit. a i lit. b o jednakowej wielkości i ujednoliconej formie, o powierzchni zespołu nie większej niż: dla szyldów - 1,5 m²; dla tablic – 2,5 m²,

   d) urządzenia reklamowe lub tablice reklamowe o których mowa w lit. a, lit. b i lit. c należy umieszczać poniżej wysokości 4,0 m liczonej od poziomu terenu od strony elewacji na której umieszcza się urządzenia reklamowe,

   e) na elewacji budynku powyżej wysokości 4,0 m liczonej od poziomu terenu wokół budynku dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń reklamowych o charakterze informującym, tytułującym, których treść dotyczy nazwy i logo firmy, instytucji, przedsiębiorcy, mieszczącego się w danym budynku lub lokalu użytkowym,

   f) na zwieńczeniu i dachu budynku dopuszcza się wyłącznie urządzenia w postaci elementów ażurowych - wycięte napisy, rysunki lub inne formy przestrzenne o wysokości nie większej niż 0,6 m,

   g) dopuszcza się umieszczanie informacji reklamowych bezpośrednio w świetle witryn sklepowych oraz otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie w obszarze parteru budynku oraz o treści związanej z działalnością występującą w danym budynku lub lokalu użytkowym,

   h) zakazuje się lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalne powierzchnie działek:

   a) na terenach o symbolach **ZS** - 60,0 m²,

   b) na terenach o symbolach **MU1** i **MU2** - 600,0 m²,

   c) na terenach o symbolach **U** - 800,0 m²,

   d) na terenach o symbolach **UC** i **PU** - 1000,0 m²,

   e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem - 100,0 m²;

2) minimalne szerokości frontu działek:

   a) na terenach o symbolach **ZS** - 6,0 m,

b) na terenach o symbolach **U, MU1** i **MU2** - 12,0 m,

c) na terenach o symbolach **UC** i **PU** - 20,0 m,

d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem - 4,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega pokazany na rysunku planu pomnik przyrody - dąb szypułkowy ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego Nr 4/07 z dnia 19 lutego 2007 r.

3. Na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, których granice pokazano na rysunku planu.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się następujące układy i tereny tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

1) układ komunikacji drogowej;

2) tereny komunikacji kolejowej;

3) układ komunikacji pieszej i rowerowej.

2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **1KDG**, **2KDG**, **3KDZ, 2KDL** i **8KDL**;

2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:

a) klasy główna o symbolach **1KDG** i **2KDG**,

b) klasy zbiorcza o symbolach **1KDZ-5KDZ**,

c) klasy lokalna o symbolach **1KDL-10KDL**,

d) klasy dojazdowa o symbolach **1KDD-24KDD**,

e) drogi wewnętrzne o symbolach **1KDW-6KDW**,

f) dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m.

3. Określa się następujące warunki powiązań układu komunikacji drogowej:

1) obsługa komunikacyjna terenów istniejącej i planowanej zabudowy bezpośrednio z dróg klasy **KDZ, KDL, KDD** i **KDW** lub za pośrednictwem dojazdów do tych dróg;

2) obsługę komunikacyjną terenów o symbolu **2MU2** od drogi publicznej przylegającej do południowej granicy tego terenu znajdującej się poza obszarem objętym planem;

3) zakaz realizacji nowych skrzyżowań z drogami o symbolach **5KDZ, 1KDG i 2KDG**;

4) dopuszcza się:

a) możliwość połączenia dróg o symbolach **KDZ** z drogami o symbolach **KDW** za pośrednictwem zjazdów publicznych,

b) możliwość dojazdów do istniejącej zabudowy poprzez tereny o symbolu **KP1**.

4. Na terenie o symbolu **1KS** ustala się zachowanie i możliwość rozbudowy i przebudowy urządzeń obsługi transportu publicznego w zakresie komunikacji kołowej.

5. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **PW, UC, U, PU** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od nowego programu inwestycji:

a) zabudowa mieszkaniowa i zamieszkania zbiorowego – 1,2 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) obiekty usługowo-handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – 15 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

c) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m^2, lecz nie większej niż 2000 m^2 – 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

d) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m^2 – 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej,

e) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,

f) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

g) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,

h) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników,

i) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

j) budynki produkcyjne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

3) z zastrzeżeniem pkt 7 nakaz realizacji potrzeb parkingowych wyliczonych dla poszczególnych programów inwestycyjnych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2, na tych samych działkach budowlanych, na których realizowane są te programy inwestycyjne;

4) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;

5) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu;

6) w ramach parkingów wielopoziomowych realizowanych na terenach o symbolach **PW** dopuszcza się realizację usług pod warunkiem, że ich program nie będzie obejmował więcej niż 40% powierzchni parkingu wielopoziomowego realizowanego na tej samej działce budowlanej;

7) dla terenów o symbolach **ZS** dopuszcza się możliwość zapewnienia 50% wyliczonych potrzeb parkingowych w przypadku możliwości ich realizacji w ramach parkingów zlokalizowanych na terenach o symbolach **PW**.

6. Na terenach o symbolach **U, UC, PU** dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi pojazdów samochodowych, za wyjątkiem stacji paliw na terenach o symbolach **2U-6U** i **7U-17U**.

7. Dla terenów komunikacji kolejowej ustala się:

1) zachowanie przebiegu linii kolejowej na terenach o symbolach **1KK** i **2KK**;

2) zachowanie funkcji obsługi kolejowej komunikacji zbiorowej na terenie o symbolu **4U;**

3) zachowanie dwupoziomowych skrzyżowań komunikacji kolejowej z komunikacją drogową na terenie o symbolu **3KDZ** i z komunikacją pieszą na terenie o symbolu **1KP1**.

8. Dla układu komunikacji pieszej i rowerowej ustala się:

1) możliwość wydzielenia dróg rowerowych w ramach terenów o symbolach **KDZ, KDL, KDD**;

2) dopuszcza się wydzielenie dróg i ścieżek rowerowych w ramach terenów o symbolach **KDW, KP1** i **KP2**.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem objętym planem rurociągami o średnicach od ø 225 mm do ø 400 mm;

2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) utrzymanie prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez hydrofornie i pompownie;

4) dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i podczyszczone ścieki przemysłowe do parametrów ścieków komunalnych z obszaru objętego planem w ramach Aglomeracji Czechowice-Dziedzice należy kolektorem ø 0,8 m KS-I odprowadzić na oczyszczalnię w Czechowicach-Dziedzicach przy ul. Czystej 5;

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjnie lub pompowo i podczyszczonych ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w terenach o symbolach **1PW** i **2UC** utrzymuje się lokalizację istniejących przepompowni ścieków komunalnych;

4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni lub gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem;

5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z pozostałych terenów do rowów i cieków,

c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;

3) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;

2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;

2) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m liczone od osi linii w każdą stronę;

3) utrzymuje się lokalizacje istniejących stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Rozdział 11.
Stawki procentowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) tereny o symbolach **UC, U, PU** – 30%;

2) tereny o symbolach **ZP** – 15%;

3) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 i w pkt 2 – 5%.

Rozdział 12.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZS-19ZS**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa śródmiejska;

2) uzupełniające:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w formie hotelu, motelu, pensjonatu, internatu,

c) usługi w formie budynków i lokali użyteczności publicznej,

d) parkingi i garaże, dojazdy, chodniki,

e) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) wykorzystanie terenu działki w formie miejsc składowych i magazynowych,

b) realizacji parterowych budynków usługowych,

c) realizacji wolnostojących garaży,

d) realizacji garaży w obrysie budynków w zabudowie śródmiejskiej bezpośrednio dostępnych od strony frontowej pierzei,

e) stałego parkowania samochodów ciężarowych i autobusów,

f) realizacji budynków technicznych, gospodarczych i wiat;

2) nakazuje się lokalizację nowych budynków oraz rozbudowę budynków w sposób kształtujący zwartą zabudowę zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu pierzejami;

3) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach nieruchomości oraz ich sytuowanie z zastosowaniem odległości jak dla zabudowy śródmiejskiej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **ZS**:

1) geometria dachów:

a) dopuszcza sie różne rodzaje kształtu dachu, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci w przedziale od 20° do 45°,

b) dla nowych budynków zakazuje się stosowania dachów jednospadowych oraz dwuspadowych w układzie asymetrycznym, a także połaci dachowych o przesuniętej w poziomie kalenicy;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach **2ZS, 6ZS, 8ZS, 10ZS, 17 ZS, 18 ZS** - 98%,

b) dla terenów o symbolach **1ZS, 3ZS, 7ZS, 9ZS, 11ZS, 15ZS, 16ZS, 19ZS** - 75%,

c) dla terenów o symbolach **4ZS, 5ZS, 12ZS, 13ZS, 14ZS** - 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach **2ZS, 6ZS, 8ZS, 10ZS, 17 ZS, 18 ZS** - 3%,

b) dla terenów o symbolach **1ZS, 3ZS, 7ZS, 9ZS, 11ZS, 15ZS, 16ZS, 19ZS** - 10%,

c) dla terenów o symbolach **4ZS, 5ZS, 12ZS, 13ZS, 14ZS** - 20%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) na terenach o symbolach **2ZS, 6ZS-8ZS, 10ZS, 17 ZS, 18 ZS** - 3,0,

b) dla terenów o symbolach **1ZS, 3ZS, 9ZS, 11ZS, 15ZS, 16ZS, 19ZS** - 2,5,

c) dla terenów o symbolach **4ZS, 5ZS, 12ZS, 13ZS, 14ZS** - 2,0;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,5;

6) z zastrzeżeniem pkt 7 maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki z dachami spadzistymi - 17,0 m,

b) budynki z dachami płaskimi - 15,0 m,

c) budowle – 17,0 m,

d) obiekty małej architektury – 6,0 m;

7) dopuszcza się akcenty wysokościowe stanowiące część bryły budynków, o których mowa w pkt 6 lit. a i lit. b typu wieżyczki, świetliki dachowe obejmujące w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3,0 m ponad maksymalną wysokość ustaloną w planie;

8) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 3000,0 m^2,

b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 60,0 m.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MU1-27MU1**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) uzupełniające:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne,

b) budynki i lokale usługowe (w tym usługi podstawowe i o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym) i zamieszkania zbiorowego,

c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,

d) garaże, budynki gospodarcze,

e) parkingi, dojazdy, chodniki,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych; użytkowania terenów, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych;

2) nakazuje się zadrzewienie parkingów w poziomie terenu o więcej niż 20 stanowiskach parkingowych drzewami w ilości 1 drzewo na 6 stanowisk parkingowych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków w granicach sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, przy czym różnica wysokości przylegających do siebie budynków na sąsiadujących działkach, nie może być większa niż 6,0 m,

b) możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej, jako przeznaczenie podstawowe działki budowlanej,

c) realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową wyłącznie w formie zespołów na poziomie terenów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole lub w formie garaży w obrysie budynków mieszkaniowo-usługowych, mieszkaniowych lub jako podziemne,

d) na terenie o symbolu **2MU1** możliwość rozbudowy i modernizacji istniejącego zbiornika przeciwpożarowego,

e) na terenie o symbolu **27MU1** możliwość zachowania istniejącego dojazdu do terenu o symbolu **2MU2**.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MU1**:

1) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się: dachy płaskie, i/lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się: dachy płaskie, i/lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°,

c) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy budynku, przedłużenie połaci dachu, nawet jeśli spowoduje to powstanie asymetrycznego układu połaci;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,2;

6) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a oraz § 6 ust. 4 maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne z dachem spadzistym - 20,0 m,

b) budynki mieszkalne wielorodzinne z dachem płaskim - 18,0 m,

c) budynki mieszkalne jednorodzinne - 11,0 m,

d) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i zamieszkania zbiorowego:

- z dachem spadzistym - 14,0 m,
- z dachem płaskim - 11,0 m,

e) garaże, budynki gospodarcze, budowle i obiekty małej architektury - 6,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 500,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 24,0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MU2-27MU2**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) uzupełniające:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne,

b) budynki i lokale usługowe (w tym usługi podstawowe) i zamieszkania zbiorowego,

c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,

d) budynki gospodarcze i garaże,

e) parkingi naziemne i wielopoziomowe nad- i podziemne, dojazdy, chodniki,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych,

b) usług o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub magazynowym oraz handlu hurtowego,

c) lokalizacji zespołów garaży od strony ulicy Niepodległości;

2) nakazuje się zadrzewienie parkingów w poziomie terenu o więcej niż 20 stanowiskach parkingowych drzewami w ilości 1 drzewo na 6 stanowisk parkingowych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków w granicach sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, przy czym różnica wysokości przylegających do siebie budynków na sąsiadujących działkach, nie może być większa niż 6,0 m,

b) możliwość lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej, jako przeznaczenie podstawowe działki budowlanej,

c) z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową wyłącznie w formie zespołów na poziomie terenów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole lub w formie garaży w obrysie budynków oraz garaży zbiorowych podziemnych i nadziemnych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MU2**:

1) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się dachy płaskie, i/lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się dachy płaskie, i/lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie o symbolu **27MU2** - 10%,

b) na pozostałych terenach o symbolach **MU2** - 20%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) na terenie o symbolu **2MU2 -** 4,2,

b) na pozostałych terenach o symbolach **MU2 -** 3,1;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,25;

6) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a oraz § 6 ust. 4 maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie o symbolu **2MU2** - budynki wielorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz zamieszkania zbiorowego - 25,0 m,

b) na pozostałych terenach o symbolach **MU2**:

- budynki mieszkalne wielorodzinne - 20,0 m,
- budynki mieszkalne jednorodzinne - 11,0 m,
- budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i zamieszkania zbiorowego - 20,0 m,
- garaże i budynki gospodarcze - 6,0 m,
- garaże wielopoziomowe - 12,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 5000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 100,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1U-13U, 15U-17U**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa oraz obiekty kultu religijnego na terenach o symbolach **11U** i **17U**;

2) uzupełniające:

a) pomieszczenia zamieszkania zbiorowego na terenie o symbolu **17U,**

b) mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,

c) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

d) parkingi, chodniki, dojazdy,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji nowych budynków na terenie o symbolu **3U** oraz budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,

b) lokalizacji parterowych budynków usługowych na terenach o symbolach **1U, 11U** i **17U**, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) nakazuje się wyłączenie z możliwości zabudowy terenów o symbolach **11U** i **17U** nowymi budynkami w odległości 40,0 m od budynków istniejących na terenie o symbolu **17U** i 15,0 m na terenie o symbolu **11U**;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,

b) możliwość lokalizacji hali targowej na terenach o symbolach **4U** i **5U,**

c) możliwość zachowania funkcji istniejącego dworca kolejowego w części pomieszczeń budynku na terenie o symbolu **3U**.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **U** z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a:

1) geometria dachów:

a) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego dopuszcza się różne rodzaje dachów, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 35°,

b) dla zabudowy towarzyszącej - dachy płaskie lub spadziste dwu- lub wielospadowe;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu **3U** - 98%,

b) dla terenów o symbolach **1U, 2U, 4U-6U, 10U, 13U, 15U, 16U** - 75%,

c) dla terenów o symbolach **9U-11U, 17U** - 3 %,

d) na pozostałych terenach o symbolach **U** - 50%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach o symbolu **3U** - 2%,

b) na pozostałych terenach o symbolach **U** - 20%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) teren o symbolu **3U** - 2,5,

b) tereny o symbolach **1U, 2U, 4U-6U, 13U, 15U, 16U** - 2,0,

c) tereny o symbolach **7U-12U** i **17U** - 1,8;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;

6) z zastrzeżeniem pkt 7 maksymalna wysokość zabudowy 20,0 m;

7) dopuszcza się akcenty wysokościowe stanowiące część bryły budynków, o których mowa w pkt 6 typu wieżyczki, świetliki dachowe obejmujące w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 6,0 m ponad maksymalną wysokość ustaloną w planie;

8) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 5000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 120,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1UC** i **2UC,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) uzupełniające:

a) obiekty i pomieszczenia usług kultury, administracji, sportu i rekreacji, hotelarstwa i gastronomii,

b) obiekty i pomieszczenia produkcji wędlin i rozbioru mięsa oraz produkcji piwa,

c) obiekty produkcyjne i obsługi pojazdów,

d) zabudowa towarzysząca,

e) parkingi naziemne i wielopoziomowe (nadziemne i podziemne),

f) dojazdy, ciągi piesze,

g) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) lokalizację budynków wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) zapewnienie dojazdu do terenu **1UC** od strony dróg o symbolach **1KDZ, 1KDG, 1KDD** oraz od drogi publicznej przylegającej do południowej granicy terenu o symbolu **1UC** znajdującej się poza obszarem objętym planem, a do terenu o symbolu **2UC** od strony dróg **3KDZ** i **2KDL**,

c) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej;

3) dopuszcza się:

a) możliwość zachowania funkcji produkcyjnej obiektów oraz ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,

b) możliwość realizacji powierzchni biologicznie czynnej, jako nawierzchni ziemnej zapewniającej wegetację roślin w formie tarasów i stropodachów,

c) możliwość lokalizacji dominanty przestrzennej w formie budowli szyldu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **UC**:

1) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,0;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,4;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 25,0 m,

b) budowle – 30,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego na terenie o symbolu **1UC** - 20000,0 m^2 i na terenie o symbolu **2UC** – 16000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego na terenie o symbolu **1UC** - 275,0 m i na terenie o symbolu **2UC** – 160,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1PU,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:

a) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,

b) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,

c) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;

2) uzupełniające:

a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,

b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,

c) mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,

d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,

e) dojazdy, chodniki,

f) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) nakazuje się odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;

2) nakazuje sie realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

3) zakazuje się realizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;

4) dopuszcza się sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **PU**:

1) geometria dachów – dopuszcza sie różne rodzaje kształtu dachu;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,2;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 16,0 m,

b) dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,

c) dla budowli – 24,0 m, oraz w związku z § 6 ust. 2 pkt 4 lit. d - 40,0 m,

d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 14000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP-6ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) pomieszczenia usługowe w budynku istniejącym na terenie o symbolu **6ZP**,

b) obiekty małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,

c) dojazdy, chodniki, ścieżki i drogi rowerowe,

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

1) organizację imprez masowych na terenach o symbolach **2ZP** i **6ZP** w granicach wskazanych na rysunku planu;

2) realizację budowli ziemnych dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **ZP**:

1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;

2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie o symbolu **2ZP** - 10%,

b) na pozostałych terenach o symbolach **ZP** - 90%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy przy założeniu działki budowlanej 1000 m^2**:**

a) maksymalny – 0,3,

b) minimalny – 0,01;

4) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy:

a) na terenie o symbolu **2ZP** - 10,0 m,

b) na terenie o symbolu **6ZP** zachowanie wysokości istniejącego budynku bez możliwości nadbudowy,

c) na pozostałych terenach o symbolach **ZP** - 6,0 m;

5) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 250,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 20,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KS,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obsługa transportu publicznego, a w szczególności obiekty i urządzenia obsługi komunikacji autobusowej;

2) uzupełniające:

a) dojazdy, parkingi,

b) obiekty małej architektury,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) nakazuje się obsługę komunikacyjną od dróg o symbolach **2KDZ** i **1KDL**;

3) dopuszcza się możliwość realizacji parkingów podziemnych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **1KS**:

1) geometria dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachów;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 4%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny - 1,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki i budowle - 12,0 m,

b) obiekty małej architektury - 6,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 800,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 30,0 m.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1PW-3PW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe na terenach o symbolach **2PW** i **3PW**;

2) uzupełniające:

a) usługi za wyjątkiem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej,

b) parkingi w poziomie terenu,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) dojazdy, chodniki,

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz związane z obsługą transportu kolejowego.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się realizacji budynków i pomieszczeń mieszkaniowych;

2) nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych dotyczących możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowych oraz konieczność lokalizacji usług co najmniej na poziomie parteru budynków od strony dróg publicznych w przypadku lokalizacji parkingów wielopoziomowych;

3) dopuszcza się:

a) realizację parkingów podziemnych i nadziemnych,

b) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. a oraz ust. 2 pkt 2 realizację usług pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie większa niż 40% powierzchni budynku o podstawowym przeznaczeniu terenu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) geometria dachów – dowolna;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy**:**

a) maksymalny – 2,8,

b) minimalny – 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 16,0 m,

b) budowle – 18,0 m,

c) obiekty małej architektury – 6,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego:

- na terenie o symbolu **1PW** – 100,0 m^2,

- na terenie o symbolu **2PW** – 4000,0 m^2,

- na terenie o symbolu **3PW** – 1800,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego:

- na terenie o symbolu **1PW** – 10,0 m,

- na terenie o symbolu **2PW** – 170,0 m,

- na terenie o symbolu **3PW** – 60,0 m.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KP1-6KP1, 8KP1-13KP1** i **1KP2**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) na terenach o symbolach **KP1** - ścieżki piesze i drogi rowerowe,

b) na terenie o symbolu **KP2** - plac miejski z dominacją ruchu pieszego;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury, obiekty i pomieszczenia sanitarne, w tym podziemne, zieleń urządzona, sezonowe tymczasowe ogródki gastronomiczne i stoiska handlowe,

b) urządzenia służące wypoczynkowi, obiekty infrastruktury technicznej,

c) teren kolejowy pod terenem o symbolu **1KP1,**

d) na terenach o symbolach **KP1** dojazdy do istniejącej zabudowy wyłącznie przylegającej do tych terenów.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) geometria dachów – dowolna;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 3%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy**:**

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 90,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 12,0 m.

3. Dopuszcza się przebieg kładki dla pieszych na terenie o symbolu **1KP1** nad terenami kolejowymi oraz przebieg ciągu pieszego na terenie o symbolu **4KP1** we wnętrzu budynku jaki może być realizowany na terenach o symbolach **5U** i **6U.**

4. Na terenie o symbolu **1KP2** dopuszcza się organizację imprez masowych.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDG**, **2KDG**, **1KDZ-5KDZ; 1KDL-10KDL, 1KDD-24KDD, 1KDW-6KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja kołowa, a w szczególności:

a) tereny o symbolach **KDZ, KDL, KDD** - drogi publiczne,

b) tereny o symbolach **KDW** - drogi wewnętrzne;

2) uzupełniające:

a) chodniki i parkingi przykrawężnikowe,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona,

d) teren kolejowy pod terenem o symbolu **3KDZ**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) dopuszcza się:

a) wyznaczenie ścieżek rowerowych,

b) przebieg drogi o symbolu **3KDZ** nad terenami kolejowymi;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 określa się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla dróg klasy "główna" o symbolach **KDG** - 25,0 m,

b) dla dróg klasy "zbiorcza" o symbolach **KDZ** – 20,0 m,

c) dla dróg klasy "lokalna" o symbolach **KDL** – 12,0 m,

d) dla dróg klasy "dojazdowa" o symbolach **KDD** – 10,0 m,

e) dla dróg wewnętrznych o symbolach **KDW** – 5,0 m;

3) dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:

a) drogi klasy **KDG** o symbolach:

- **1KDG** od 4,0 m do 11,0 m,
- **2KDG** od 4,0 m do 23,0 m,

b) drogi klasy **KDZ** o symbolach:

- **1KDZ** od 14,0 m do 46,0 m,
- **2KDZ** od 11,0 m do 39,0 m,
- **3KDZ** od 13,5 m do 93,0 m,
- **4KDZ** od 16,0 m do 32,0 m,
- **5KDZ** od 7,5 m do 44,0 m,

c) drogi klasy **KDL** o symbolach:

- **1KDL** od 11,5 m do 14,5 m,
- **2KDL** od 15,0 m do 16,0 m,
- **3KDL** od 9,5 m do 23,5 m,
- **4KDL** od 12,0 m do 23,0 m,
- **5KDL** od 10,0 m do 32,5 m,
- **6KDL** od 9,5 m 27,5 m,
- **7KDL** od 12,0 m do 70,0 m
- **8KDL** od 5,5 m do 12,0 m,
- **9KDL** od 2,5 m do 3,0 m,
- **10KDL** od 15,0 m do 18,5 m,

d) drogi klasy **KDD** o symbolach:

- **1KDD** od 10,0 m do 11,5 m,
- **2KDD** od 10,0 m do 20,0 m,
- **3KDD** od 10,0 m do 21,0 m,
- **4KDD** od 14,0 m do 17,5 m,
- **5KDD** od 9,0 m do 14,5 m,
- **6KDD** od 9,5 m do 23,0 m,
- **7KDD** od 8,0 m do 12,5 m,
- **8KDD** od 8,5 m do 30,5 m,

- **9KDD** od 13,5 m do 30,0 m,
- **10KDD** od 6,5 m do 15,5 m,
- **11KDD** od 6,5 m do 25,5 m,
- **12KDD** od 10,0 m do 11,0 m,
- **13KDD** od 7,0 m do 17,5 m,
- **14KDD** od 7,0 m do 17,5 m,
- **15KDD** od 10,5 m do 13,0 m,
- **16KDD** od 5,0 m do 20,0 m,
- **17KDD** od 6,5 m do 23,0 m,
- **18KDD** od 9,0 m do 12,0 m,
- **19KDD -** 10,0 m,
- **20KDD** od 6,0 m do 17,5 m,
- **21KDD** od 7,0 m do 31,5 m,
- **22KDD** od 6,5 m do 11,5 m,
- **23KDD** od 9,0 m do 15,5 m,
- **24KDD** od 10,5 m do 38,0 m,

e) drogi klasy **KDW** o symbolach:

- **1KDW** od 4,0 m do 4,0 m,
- **2KDW** od 6,0 m do 10,0 m,
- **3KDW** od 4,0 m do 14,5 m,
- **4KDW** od 4,0 m do 18,5,0 m,
- **5KDW** od 4,0 m do 9,5 m,
- **6KDW** od 9,0 m do 10,5 m.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KK** i **2KK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa, a w szczególności istniejące tereny i urządzenia kolejowe.

2. Dla terenów o symbolach **KK**:

1) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków nie związanych z obsługą i organizacją transportu kolejowego i przewozu tym transportem osób i rzeczy;

2) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i nadbudowę istniejących i lokalizację nowych urządzeń związanych z obsługą i organizacją transportu kolejowego oraz obsługą i organizacją przewozów tym transportem osób i rzeczy.

3. W związku z ust. 2 pkt 2 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) geometria dachów – dachy płaskie i spadziste;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy**:**

a) maksymalny – 3,0,

b) minimalny – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 40,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 8000,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 60,0 m.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Damian Żelazny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE OBEJMUJĄCEJ TERENY CENTRUM MIASTA POŁOŻONE NA POŁUDNIE OD TORÓW KOLEJOWYCH - CENTRUM I - ETAP 2

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVI/515/18
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH
Z DNIA 27 MARCA 2018 R.

SKALA 1 : 1 000

0 m 50 m 100 m

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY ZABYTKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- PIERZEJE ULIC I PLACÓW WYMAGAJĄCE OCHRONY I UKSZTAŁTOWANIA
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- GRANICE TERENÓW SŁUŻĄCYCH ORGANIZACJI IMPREZ MASOWYCH
- ZS – TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- MU1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MU2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- WC – TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KS – TERENY KOMUNIKACJI – OBSŁUGA TRANSPORTU PUBLICZNEGO
- PW – TERENY PARKINGÓW
- KDG – TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY „GŁÓWNA"
- KDZ – TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY „ZBIORCZA"
- KDL – TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY „LOKALNA"
- KDD – TERENY PUBLICZNYCH DRÓG KLASY „DOJAZDOWA"
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KP1 – TERENY DOMINACJI RUCHU PIESZEGO
- KP2 – TERENY DOMINACJI RUCHU PIESZEGO
- KK – TERENY KOLEJOWE

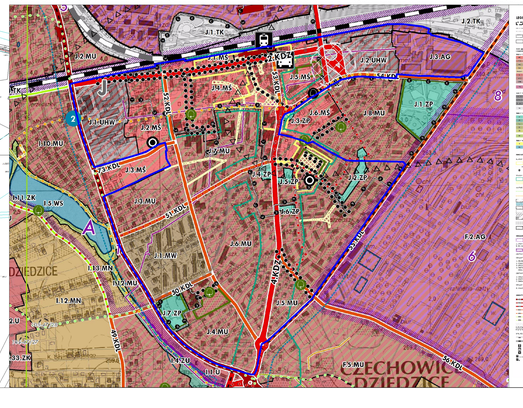
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBIEKT ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- POMNIK PRZYRODY - DĄB SZYPUŁKOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- GRANICE DZIAŁEK
- STACJE TRANSFORMATOROWE

GRANICE OPRACOWANIA NA TLE SUIKZP MIASTA CZECHOWICE-DZIEDZICE - UCHWAŁA NR XXXIV/379/17 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH Z DNIA 30 MAJA 2017 R.



OPRACOWANO W PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W RYBNIKU SP. Z O.O.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/515/18
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 27 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE								
1	**2**	19.12.2016	Działka na której wybudował budynek mieszkalno-usługowy przylega do ul. Słowackiego (ciąg pieszo-jezdny) oraz ul. Moniuszki (ciąg pieszo-jezdny) i dla tej inwestycji uzyskał zgodę na zjazd z ul. Moniuszki w celu obsługi komunikacyjnej obiektu. Proponowane zapisy projektu planu uniemożliwiają obsługę komunikacyjną obiektu zarówno od ul. Słowackiego jak i ul. Moniuszki (rozdział 12 § 28). Obowiązujący plan w § 28 jako dopuszczenie wskazuje wykorzystanie terenu w ramach ulicy pieszo-jezdnej wyłącznie w zakresie zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej nieruchomości zlokalizowanych na terenach przyległych do KP-II, w formie jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników. Wnosi o wprowadzenie w/w zapisu do projektu planu oraz zachowanie dla terenów zabudowy śródmiejskiej zapisu dotyczącego kształtowania miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i możliwości powierzchniowych działki budowlanej z uwagi na specyfikę i charakter zabudowy śródmiejskiej.	1611	8ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej 3KP1 - tereny dominacji ruchu pieszego		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez uzupełnienie zapisów dotyczących terenów KP1 o możliwość dojazdów do istniejącej zabudowy. Nie uwzględniono zapisu dotyczącego kształtowania miejsc parkingowych "w zależności od potrzeb i możliwości powierzchniowych działki budowlanej z uwagi na specyfikę i charakter zabudowy śródmiejskiej". Zapis ten jest niezgodny z prawnym wymogiem jednoznacznego wyznaczania ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu do projektu planu powodowałoby dalsze pogłębienie problemu parkowania samochodów w śródmieściu poprzez dopuszczenie do realizacji nowych programów usługowych i mieszkaniowych bez zapewnienia miejsc parkingowych. Należy jednak zwrócić uwagę, ze dla terenów o symbolach ZS dopuszczono możliwość zapewnienia 50% wyliczonych potrzeb parkingowych w ramach parkingów wielopoziomowych zlokalizowanych na terenach o symbolach PW.
2	**3/1**	22.12.2016	Działka 524/37 przy ul. Moniuszki (w obecnie obowiązującym planie symbol 3S) jest przeznaczona pod zabudowę śródmiejską. W obecnym projekcie planu teren też ma symbol 3S, zmiany wystąpiły wyłącznie w zakresie wymagań dla miejsc postojowych. W związku z tym wnosi o zachowanie dla terenów zabudowy śródmiejskiej zapisu dotyczącego kształtowania miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i możliwości powierzchniowych działki budowlanej z uwagi na specyfikę i charakter	524/37	3ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej		●	Nie uwzględniono zapisu dotyczącego kształtowania miejsc parkingowych "w zależności od potrzeb i możliwości powierzchniowych działki budowlanej z uwagi na specyfikę i charakter zabudowy śródmiejskiej". Zapis ten jest niezgodny z prawnym wymogiem jednoznacznego wyznaczania ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu do projektu planu powodowałoby dalsze pogłębienie problemu parkowania samochodów

			zabudowy śródmiejskiej.					w śródmieściu poprzez dopuszczenie do realizacji nowych programów usługowych i mieszkaniowych bez zapewnienia miejsc parkingowych. Należy jednak zwrócić uwagę, ze dla terenów o symbolach ZS dopuszczono możliwość zapewnienia 50% wyliczonych potrzeb parkingowych w ramach parkingów wielopoziomowych zlokalizowanych na terenach o symbolach PW.
3	**4**	22.12. 2016	Działki położone są przy ul. Piłsudskiego. W obowiązującym planie teren przeznaczony jest pod zabudowę śródmiejską i z takim przeznaczeniem został zakupiony od Gminy w nieograniczonym przetargu. Kategorycznie nie zgadzają się z proponowanym przeznaczeniem terenu pod wielopoziomowy parking i wnoszą o wprowadzenie bez zmian do projektu planu dotychczasowych zapisów przeznaczenia terenu oraz zachowanie dla terenów zabudowy śródmiejskiej zapisu dotyczącego kształtowania miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i możliwości powierzchniowych działki budowlanej z uwagi na specyfikę i charakter zabudowy śródmiejskiej.	505/5 505/6	3PW - tereny parkingów wielopoziomowych		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez włączenie działki do terenów zabudowy śródmiejskiej zgodnie z ich przeznaczeniem w obowiązującym planie miejscowym. Nie uwzględniono zapisu dotyczącego kształtowania miejsc parkingowych "w zależności od potrzeb i możliwości powierzchniowych działki budowlanej z uwagi na specyfikę i charakter zabudowy śródmiejskiej". Zapis ten jest niezgodny z prawnym wymogiem jednoznacznego wyznaczania ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych. Wprowadzenie wnioskowanego zapisu do projektu planu powodowałoby dalsze pogłębienie problemu parkowania samochodów w śródmieściu poprzez dopuszczenie do realizacji nowych programów usługowych i mieszkaniowych bez zapewnienia miejsc parkingowych. Należy jednak zwrócić uwagę, ze dla terenów o symbolach ZS dopuszczono możliwość zapewnienia 50% wyliczonych potrzeb parkingowych w ramach parkingów wielopoziomowych zlokalizowanych na terenach o symbolach PW.
4	**9**	02.01. 2017	Wprowadzone w projekcie planu zapisy uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz znacząco obniżają wartość nieruchomości z uwagi na parametry oraz niespójność przepisów takich jak: § 20, § 21. Wnioskuje o wprowadzenie poprzednich zapisów planu dla tego terenu oraz o usunięcie zapisów niezgodnych z przepisami prawa.	5110 3788/123	18MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez powrót do niektórych przepisów obowiązującego planu miejscowego. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące zasad parkowania samochodów. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do publicznego wglądu.
5	**10**	02.01. 2017	Wprowadzone w projekcie planu zapisy uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz znacząco obniżają wartość nieruchomości z uwagi na parametry oraz niespójność przepisów takich jak: § 20, § 21.	5076 3788/103	11MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez powrót do niektórych przepisów obowiązującego planu miejscowego. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące zasad parkowania samochodów. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do

			Wnioskuje o wprowadzenie poprzednich zapisów planu dla tego terenu oraz o usunięcie zapisów niezgodnych z przepisami prawa.					publicznego wglądu.
6	**11**	02.01. 2017	Wprowadzone w projekcie planu zapisy uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz znacząco obniżają wartość nieruchomości z uwagi na parametry oraz niespójność przepisów takich jak: § 20, § 21. Dlatego wnioskuje o wprowadzenie poprzednich zapisów planu dla tego terenu oraz o usunięcie zapisów niezgodnych z przepisami prawa.	3549/55	22MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez powrót do niektórych przepisów obowiązującego planu miejscowego. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące zasad parkowania samochodów. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do publicznego wglądu.
7	**12**	03.01. 2017	Wnosi o umożliwienie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na zasadach określonych w obowiązującym planie miejscowym i pozostawienia ustaleń obowiązującego planu dla terenu 34MU-II, które są korzystniejsze dla nieruchomości. Ponadto projekt planu wprowadza zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejącej zabudowy jednorodzinnej, co wyklucza realizację takiego budynku na działce i obniża tym samym jej wartość.	3549/61	20MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Zachowano przepisy projektu planu dotyczące zasad parkowania samochodów. Wycofano się z zapisu o odległości budynków wielorodzinnych od jednorodzinnych. Działkę włączono do terenów MU1.
8	**13**	03.01. 2017	Wprowadzone w projekcie planu zapisy uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz znacząco obniżają wartość nieruchomości z uwagi na parametry oraz niespójność przepisów takich jak: § 20, § 21. Wnioskuje o wprowadzenie poprzednich zapisów planu dla tego terenu oraz o usunięcie zapisów niezgodnych z przepisami prawa. Wnosi o zmianę parametrów i wskaźników zabudowy oraz usunięcie linii zabudowy i ciągu pieszego.		1MU1; MU1; 3MU1; 4MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2KDD; 3KDD - tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa” 5KP1 - tereny dominacji ruchu pieszego		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez: – wycofanie się z wydzielenia ciągu pieszego 5KP1, – wycofanie zapisu dotyczącego odległości lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych od budynków jednorodzinnych, – wydzielenia części terenów dla przeznaczenia o symbolu MU2. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące zasad parkowania samochodów.
9	**14**	03.01. 2017	Wprowadzone w projekcie planu zapisy uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz znacząco obniżają wartość nieruchomości z uwagi na parametry oraz niespójność przepisów takich jak: § 20, § 21. Wnioskuje o wprowadzenie poprzednich zapisów planu dla tego terenu oraz o usunięcie zapisów niezgodnych z przepisami prawa.	483/14 483/5 491/133	3MU1; 4MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 5KP1 - tereny dominacji ruchu pieszego		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez: – wycofanie się z wydzielenia ciągu pieszego 5KP1, – wycofanie zapisu dotyczącego odległości lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych od budynków jednorodzinnych, – wydzielenia części terenów dla przeznaczenia o symbolu MU2. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące zasad parkowania samochodów.
10	**16**	04.01. 2017	Wnosi o pozostawienie ustaleń obowiązującego planu (symbol	490/57	2MU1 - tereny zabudowy		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez wycofanie

			planu 2MU-II), gdyż są korzystniejsze dla nieruchomości. Ponadto projekt planu wprowadza zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejącej zabudowy jednorodzinnej, co wyklucza realizację takiego budynku na działce i obniża tym samym jej wartość. Ponadto projekt planu niejednoznacznie określa czy istnieje możliwość lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działka budowlaną.		mieszkaniowo-usługowej			zapisów dotyczących odległości zabudowy wielorodzinnej od jednorodzinnej. Utrzymano zapisy dotyczące zasad parkowania samochodów oraz odległości od granic działek.
11	**17**	09.01.2017 (nadano pocztą 5.01.2017)	Wnosi o umożliwienie realizacji: 1) "parterowych budynków usługowych", 2) przyjęcie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 75%, 3) przyjecie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wysokości 10%, 4) przyjęcie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w wysokości 2,9, 5) usunięcie z § 10 ust. 1 pkt 36 "budynku mieszkalnego - ul. Stanisława Moniuszki 6", gdyż jest niezamieszkany i znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i nadaje się jedynie do rozbiórki, 6) przyjęcie w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. b następującej treści: "możliwości rozbiórki obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi wyłącznie w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa.	524/48 523 1501 1502	7ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej 3KP1 - tereny dominacji ruchu pieszego		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Po przeprowadzeniu analizy sytuacji zagospodarowania terenów w wnioskowanym rejonie wprowadzono w projekcie planu inne rozwiązania przestrzenne, polegające między innymi na umożliwieniu realizacji enklawy zieleni urządzonej. Projekt planu po korektach wyłożony będzie ponownie do publicznego wglądu.
12	**18**	5.01.2017)	Wnosi o umożliwienie realizacji: 1) "parterowych budynków usługowych", 2) przyjęcie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 75%, 3) przyjecie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wysokości 10%, 4) przyjęcie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w wysokości 2,9,	524/48 523 1501 1502	7ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej 3KP1 - tereny dominacji ruchu pieszego		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Po przeprowadzeniu analizy sytuacji zagospodarowania terenów w wnioskowanym rejonie wprowadzono w projekcie planu inne rozwiązania przestrzenne, polegające między innymi na umożliwieniu realizacji enklawy zieleni urządzonej. Projekt planu po korektach wyłożony będzie ponownie do publicznego wglądu.

			5) usunięcie z §10 ust. 1 pkt 36 "budynku mieszkalnego - ul. Stanisława Moniuszki 6", gdyż jest niezamieszkany i znajduje się w bardzo złym stanie technicznym i nadaje się jedynie do rozbiórki, 6) przyjęcie w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. b następującej treści: "możliwości rozbiórki obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi wyłącznie w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa.					
13	**19**	10.01.2017 (nadano pocztą 5.01.2017)	Wprowadzone w projekcie planu zapisy uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz znacząco obniżają wartość nieruchomości z uwagi na parametry oraz niespójność przepisów takich jak: § 20, § 21. Wnioskuje o wprowadzenie poprzednich zapisów planu dla tego terenu oraz o usunięcie zapisów niezgodnych z przepisami prawa.		11MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez powrót do niektórych przepisów obowiązującego planu miejscowego. Pozostawiono zapisy projektu planu dotyczące zasad parkowania samochodów. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do publicznego wglądu.
14	**20/1**	10.01.2017 (nadano pocztą 5.01.2017)	W uzupełnieniu złożonych uwag domaga się: 1) dostosowania projektu planu do wymogów wynikających z obowiązującego prawa, a w szczególności do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu, 2) wykreślenia postanowień § 20 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 22 ust. 2 pkt 2 projektu, 3) usunięcie z tekstu i rysunku planu ścieżki pieszej i drogi rowerowej o symbolu 5KP1 na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, 4) zmianę przebiegu linii zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, tak by przebiegała równolegle do linii rozgraniczającej drogę, 5) zmianę parametrów zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1 poprzez dopuszczenie zabudowy do 15 kondygnacji naziemnych i maksymalnej wysokości	1948/7 (brak w ewidencji gruntów)	1MU1; MU1; 3MU1; 4MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2KDD; 3KDD - tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa” 5KP1 - tereny dominacji ruchu pieszego		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez: – wykreślenie zapisów § 20 ust. 2 pkt 1 lit a i § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, – wycofanie się z wydzielenia w projekcie planu ciągu pieszego 5KP1, – zmianę przebiegu linii zabudowy, – podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 50 m wyłącznie w formie dominanty przestrzennej, – zmiany wydzielenia i przeznaczenia niektórych terenów w obszarze objętym uwagą oraz zmianę parametrów i wskaźników na tych terenach. Pozostałe zapisy projektu planu pozostawiono bez zmian. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do publicznego wglądu.

			55 m, 6) dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolami 3MU1, 4MU1, 11MU1, 19MU1 i 22MU1 zmniejszenia parametru ilości miejsc parkingowych do 50%, w przypadku, gdy w promieniu 100 m od planowanej inwestycji znajdują się ogólnodostępne miejsca postojowe, 7) usunięcie zróżnicowania wskaźnika maksymalnej zabudowy dla tego samego rodzaju zabudowy od kształtu dachu, 8) uwzględnienie w planie ostatecznych pozwoleń na budowę, 9) uwzględnienie uwag złożonych wcześniej odnośnie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, powierzchni biologicznie czynnej i gabarytów obiektu.					
15	**20/2**	10.01.2017 (nadano pocztą 5.01.2017)	W uzupełnieniu złożonych uwag domaga się: 1) dostosowania projektu planu do wymogów wynikających z obowiązującego prawa, a w szczególności do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu, 2) wykreślenia postanowień § 20 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 22 ust. 2 pkt 2 projektu, 3) usunięcie z tekstu i rysunku planu ścieżki pieszej i drogi rowerowej o symbolu 5KP1 na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, 4) zmianę przebiegu linii zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, tak by przebiegała równolegle do linii rozgraniczającej drogę, 5) zmianę parametrów zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1 poprzez dopuszczenie zabudowy do 15 kondygnacji naziemnych i maksymalnej wysokości 55 m, 6) dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolami 3MU1, 4MU1, 11MU1, 19MU1 i 22MU1 zmniejszenia parametru ilości miejsc parkingowych	5110, 3788/123	18MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez: – wykreślenie zapisów § 20 ust. 2 pkt 1 lit a i § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, – wycofanie się z wydzielenia w projekcie planu ciągu pieszego 5KP1, – zmianę przebiegu linii zabudowy, – zmiany wydzielenia i przeznaczenia niektórych terenów w obszarze objętym uwagą oraz zmianę parametrów i wskaźników na tych terenach. Pozostałe zapisy projektu planu pozostawiono bez zmian. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do publicznego wglądu.

			do 50%, w przypadku, gdy w promieniu 100 m od planowanej inwestycji znajdują się ogólnodostępne miejsca postojowe, 7) usunięcie zróżnicowania wskaźnika maksymalnej zabudowy dla tego samego rodzaju zabudowy od kształtu dachu, 8) uwzględnienie w planie ostatecznych pozwoleń na budowę, 9) uwzględnienie uwag złożonych wcześniej odnośnie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, powierzchni biologicznie czynnej i gabarytów obiektu.					
16	**20/3**	10.01.2017 (nadano pocztą 5.01.2017)	W uzupełnieniu złożonych uwag domaga się: 1) dostosowania projektu planu do wymogów wynikających z obowiązującego prawa, a w szczególności do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu, 2) wykreślenia postanowień § 20 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 22 ust. 2 pkt 2 projektu, 3) usunięcie z tekstu i rysunku planu ścieżki pieszej i drogi rowerowej o symbolu 5KP1 na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, 4) zmianę przebiegu linii zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, tak by przebiegała równolegle do linii rozgraniczającej drogę, 5) zmianę parametrów zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1 poprzez dopuszczenie zabudowy do 15 kondygnacji naziemnych i maksymalnej wysokości 55 m, 6) dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolami 3MU1, 4MU1, 11MU1, 19MU1 i 22MU1 zmniejszenia parametru ilości miejsc parkingowych do 50%, w przypadku, gdy w promieniu 100 m od planowanej inwestycji znajdują się ogólnodostępne miejsca postojowe, 7) usunięcie zróżnicowania wskaźnika maksymalnej	5076, 2788/103	11MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez: – wykreślenie zapisów § 20 ust. 2 pkt 1 lit a i § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, – wycofanie się z wydzielenia w projekcie planu ciągu pieszego 5KP1, – zmianę przebiegu linii zabudowy, – zmiany wydzielenia i przeznaczenia niektórych terenów w obszarze objętym uwagą oraz zmianę parametrów i wskaźników na tych terenach. Pozostałe zapisy projektu planu pozostawiono bez zmian. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do publicznego wglądu.

			zabudowy dla tego samego rodzaju zabudowy od kształtu dachu, 8) uwzględnienie w planie ostatecznych pozwoleń na budowę, 9) uwzględnienie uwag złożonych wcześniej odnośnie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, powierzchni biologicznie czynnej i gabarytów obiektu.					
17	**20/4**	10.01.2017 (nadano pocztą 5.01.2017)	W uzupełnieniu złożonych uwag domaga się: 1) dostosowania projektu planu do wymogów wynikających z obowiązującego prawa, a w szczególności do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu, 2) wykreślenia postanowień § 20 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, § 22 ust. 2 pkt 2 projektu, 3) usunięcie z tekstu i rysunku planu ścieżki pieszej i drogi rowerowej o symbolu 5KP1 na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, 4) zmianę przebiegu linii zabudowy na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1, tak by przebiegała równolegle do linii rozgraniczającej drogę, 5) zmianę parametrów zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach 3MU1 i 4MU1 poprzez dopuszczenie zabudowy do 15 kondygnacji naziemnych i maksymalnej wysokości 55 m, 6) dopuszczenia dla terenów oznaczonych symbolami 3MU1, 4MU1, 11MU1, 19MU1 i 22MU1 zmniejszenia parametru ilości miejsc parkingowych do 50%, w przypadku, gdy w promieniu 100 m od planowanej inwestycji znajdują się ogólnodostępne miejsca postojowe, 7) usunięcie zróżnicowania wskaźnika maksymalnej zabudowy dla tego samego rodzaju zabudowy od kształtu dachu, 8) uwzględnienie w planie ostatecznych pozwoleń na budowę,	3549/55	22MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga została uwzględniona tylko częściowo poprzez: – wykreślenie zapisów § 20 ust. 2 pkt 1 lit a i § 21 ust. 2 pkt 1 lit. a, – wycofanie się z wydzielenia w projekcie planu ciągu pieszego 5KP1, – zmianę przebiegu linii zabudowy, – zmiany wydzielenia i przeznaczenia niektórych terenów w obszarze objętym uwagą oraz zmianę parametrów i wskaźników na tych terenach. Pozostałe zapisy projektu planu pozostawiono bez zmian. Projekt planu po korektach wyłożony zostanie ponownie do publicznego wglądu.

			9) uwzględnienie uwag złożonych wcześniej odnośnie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, powierzchni biologicznie czynnej i gabarytów obiektu.					
II WYŁOŻENIE								
18	**2**	3.04.2 017	Składa sprzeciw do zapisów projektu miejscowego planu wnosząc szczegółowe uwagi dotyczące zapisów i rozwiązań przestrzennych projektu planu dla terenów 1UC i 2MU2 przedstawiając 25 uwag szczegółowych. W zakresie jednostki 1UC: 1) ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy względem ul. Kolejowej, ul. Legionów, ul. Smolnej, ul. Paderewskiego, 2) braku uwzględnienia działek 489/2, 525/40, 525/44, 484/2, 3) braku zaznaczenia zabudowy śródmiejskiej jako całości MPZP Centrum I, 4) brak zapisu umożliwiającego przebudowę obiektów (w tym komunikacji i parkingów) oraz zmiany sposobu ich użytkowania, 5) wykończenia nowych obiektów, 6) reklam, 7) obsługi komunikacyjnej i miejsc postojowych, 8) wielkości pow. zabudowy i szerokości elewacji, W zakresie jednostki 2MU2: 9) usunięcia zapisu dominanty przestrzennej. W związku z powyższym prosi o uwzględnienie powyższego poprzez: W zakresie jednostki 1UC: 10) zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość minimalną względem krawędzi jezdni (z uwzględnieniem istniejących budynków), 11) przesunięcie zakresu jednostki 1UC w kierunku ul. Kolejowej w taki sposób aby objąć drogę zjazdową z ul. Legionów w całości, 12) uwzględnienie działek w MPZP Centrum I nr 489/2, 525/40, 525/44, 484/2 (działka obejmuje dobudowę wiaty do C.H. Stara Kablownia), 13) przedstawienia w sposób widoczny granic działek w części rysunkowej, 14) uwzględnienie zapisu przebudowy obiektów (w		1UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 2MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga tylko częściowo została uwzględniona w projekcie planu. Uzasadnienie nieuwzględnienia większości uwag przedstawia się poniżej w odniesieniu do wszystkich uwag szczegółowych. ad. 1 - nieprzekraczalne linie zabudowy skorygowane zostały w maksymalnym dopuszczalnym w przepisach prawa zakresie (odległości od krawędzi jezdni i odległości od granic nieruchomości, ad. 2 - wnioskowane działki są uwzględnione i wchodzą w skład linii rozgraniczających dróg o symbolach 7KDZ i 1KDD, a działka nr 484/2 położona jest poza obszarem objętym planem, ad. 3 - uwaga niezrozumiała; niezgodna z obowiązującym planem miejscowym oraz faktycznym stanem zagospodarowania obszaru objętego planem, ad. 4 - zapis dotyczący przebudowy znajduje się w § 3 ust. 3 projektu tekstu planu. Możliwość przebudowy wewnętrznego układu komunikacyjnego nie wymaga regulacji w projekcie planu poza ustalonymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi. Zmiana sposobu użytkowania nie może być regulowana ustaleniami projektu planu ponad ustalenia i przepisy jakie wyłożone zostały do publicznego wglądu, ad. 5 - uwaga niezrozumiała - wyłożone po raz drugi do publicznego wglądu zapisy kształtowania ładu przestrzennego obowiązują już aktualnie na obszarze objętym planem i są niezbędne dla regulacji tej istotnej sfery odbioru i jakości przestrzeni publicznej miasta, ad. 6 - ustosunkowanie się do uwagi podane jest w pkt 5 niniejszego ustosunkowania, ad. 7 - uwaga niezrozumiała - ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i parkingów są obligatoryjnym elementem planu miejscowego i zawarte są w § 15 ust. 1 - ust. 5 projektu tekstu planu, ad. 8 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy obiektów i maksymalnej ich szerokości elewacji frontowych wraz z ustaleniami dotyczącymi ich wysokości są obligatoryjnymi ustaleniami projektu planu dotyczącymi dopuszczalnych wielkości gabarytów obiektów, ad. 9 - pojęcie dominanty

			tym komunikacji i parkingów) oraz zmiany sposobu użytkowania, 15) wprowadzenie zapisu, że w jednostce 1UC dopuszcza się na każde 1000 m^2 pow. użytkowej min. 15 miejsc postojowych na samochody osobowe, 16) wprowadzenie zapisu umożliwiającego dojazd do jednostki 1UC poprzez 1KDZ, 7KDZ, 1KDD, 4KDL, 17) doprecyzowania § 3 pkt 3, 18) usunięcia zapisu dotyczącego stosowania na elewacji widocznej od strony dróg publicznych, ruchu pieszego zieleni urządzonej w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji materiałów wykończeniowych w postaci cegły, kamienia, systemów szklanych - z uwagi na otoczenie z trzech do czterech stron układem komunikacyjnym - uniemożliwiając w tej sposób ekonomiczne zaprojektowanie np. strefy dostaw lub innych bocznych elewacji, 19) dopuszczenie jako materiału wykończeniowego: nowoczesnych systemów ścian warstwowych z okładziną z blachy oraz systemów pokryć dachowych z papy (dla dachów powyżej 4 m wysokości licząc od poziomu "0" budynku), 20) wprowadzenie jednolitego zapisu umożliwiającego budowę tablicy/urządzenia reklamowego na konstrukcji o wysokości dopuszczonej wysokości budowli tj. 30 m, 21) wprowadzenie zapisu umożliwiającego montaż baneru reklamowego na ścianie budynku o pow. max. 130^2 oraz tablic i urządzeń reklamowych o pow. max. 35 m^2 (na ścianie budynku), 22) wprowadzenia zapisu dopuszczenia umożliwiającego realizację obiektu budowlanego w jednostce 1UC o max. pow. zabudowy 20000 m^2 lub zapisu, że max. powierzchnia zabudowy nie przekroczy 90% działki lub jednostki					przestrzennej zostało zdefiniowane w projekcie planu, ale nie stanowi ustalenia lecz informację o możliwej lokalizacji najwyższych budynków w śródmieściu. Jest to istotny element funkcji informacyjnej projektu planu, ad. 10 - nieprzekraczalne linie zabudowy zmniejszone zostały zgodnie z przepisami prawa i zasadami kształtowania ładu przestrzennego, ad. 11 - droga zjazdowa z ul. Legionów na ul. Kolejową jest uwzględniona w maksymalnym stopniu w ramach terenu 1UC, ad. 12 - ustosunkowanie się do uwagi podane jest w pkt 2 niniejszego uzasadnienia, ad. 13 - granice działek przedstawione są w sposób widoczny na rysunku planu, jako warstwa informacyjna projektu planu, a nie jego ustalenie, ad. 14 - ustosunkowanie sie do uwagi podane jest w pkt 4 niniejszego uzasadnienia, ad. 15 - wprowadzono korekty zapisów dotyczących terenu 1UC w zakresie wskaźnika miejsc parkingowych, ad. 16 - taka obsługa komunikacyjna terenu 1UC uwzględniona jest zgodnie z treścią uwagi, ad. 17 - przepis § 3 ust. 3 zapisany został precyzyjnie i w niezbędnym zakresie, ad. 18 - ustosunkowanie się do uwagi podane jest w pkt 5 niniejszego ustosunkowania, ad. 19 - wprowadzono korektę tekstu planu w § 6 ust. 2 pkt 3 lit. b poprzez wykreślenie zakazu stosowania blachy trapezowej i falistej na ścianach zewnętrznych i dachach oraz papy na dachach, ad. 20 - wprowadzenie jednolitego zapisu dopuszczającego na całym obszarze objętym planem tablic i urządzeń reklamowych o wysokości do 30 m byłoby działaniem degradującym przestrzeń śródmieścia, ad. 21 - wprowadzono korektę do zapisów dotyczących powierzchni baneru reklamowego i tablic reklamowych na terenie UC zgodnie z propozycją uwagi, ad. 22 - zwiększono możliwość maksymalnej powierzchni zabudowy obiektu na terenie 1UC zgodnie z uwagą, ad. 23 - zbiornik przeciwpożarowy uwzględniony jest w zapisie § 20 ust. 2 pkt 3 lit. d, ad. 24 zwiększono możliwość kształtowania elewacji frontowej na terenie 1UC zgodnie z uwagą, ad. 25 - ustosunkowanie się do uwagi podane jest w pkt 9 niniejszego ustosunkowania.

			1UC, 23) uwzględnienie zbiornika p.poż., 24) uwzględnienie zapisu o dopuszczeniu obiektu o max. szerokości elewacji nieprzekraczającej 275 mb w ramach jednostki 1UC, W zakresie jednostki 2MU2: 25) usunięcie zapisu o dominancie przestrzennej (dot. zabudowy wielorodzinnej do 50 m wysokości) - celem pozostawienia działań i rozwiązań inwestycyjnych w tym obszarze w gestii inwestora oraz architekta.					
19	**3**	10.04. 2017	Wniesiono następujące uwagi: 1) należy zmienić przeznaczenie z 6ZP - teren zieleni urządzonej na ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej, 2) dla terenu o symbolu 7ZS: a) należy umożliwić realizację "parterowych budynków usługowych" b) należy przyjąć wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 75%, c) należy przyjąć wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 10%, d) należy przyjąć wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w wysokości - 2,9, 3) usunąć z § 10 ust. 1 pkt 36 tj. "budynku mieszkalnego - ul. Stanisława Moniuszki 6" 4) przyjąć w § 10 ust. 2 pkt 3 lit. b następującą treść: "możliwość rozbiórki obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi wyłącznie w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa".	524/48 523 1501 1502	6ZP - tereny zieleni urządzonej 7ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej		●	ad. 1 - uwaga nie została uwzględniona w związku z potrzebą zwiększenia powierzchni zieleni parkowej w śródmieściu miasta. Stopień urbanizacji na innych terenach tego centralnego, kluczowego obszaru miasta nie pozwala na utworzenie odpowiedniej powierzchni dla realizacji tego celu publicznego o znaczeniu ogólnomiejskim, poprzez wydzielenie gruntu pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich budowę. Wnioskowany teren stanowi optymalne i jedyne miejsce, w którym bez wyburzeń obiektów możliwa jest realizacja tego celu, ad. 2 - uwaga uwzględniona jest tylko częściowo, gdyż w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu 7ZS ustalono wskaźniki, które wymieniono w poz. b i poz. c tej uwagi. Zwiększony został wskaźnik intensywności zabudowy terenu 7ZS do 3,0. Nie uwzględniono możliwości zabudowy terenu parterowymi budynkami, gdyż zapis ten byłby sprzeczny z zasadą kształtowania zabudowy śródmiejskiej w której przeważa zabudowa o kilku kondygnacjach, ad. 3 - usunięcie wnioskowanego budynku z wykazu zabytków nieruchomych byłoby niezgodne z prawem i zasadą ochrony dziedzictwa kulturowego, ad. 4 - uwaga nie została uwzględniona. Zapis § 10 ust. 2 pkt 3 lit. b jest zgodny z zasadami ochrony wartości kulturowych i jedynie w tej formie został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
20	**6**	10.04. 2017	Wnosi o przeznaczenie tego terenu na niskie budownictwo, parkingi i tereny małej zieleni. Przeznaczenie na teren zieleni urządzonej jest dalece niewystarczające, tym bardziej, że w centrum miasta brakuje miejsc parkingowych.	-	6ZP - tereny zieleni urządzonej		●	Wnioskowany teren 6ZP stanowi wnętrze kwartału urbanistycznego zabudowy śródmiejskiej intensywnie zabudowanego i wskazanego do zabudowy na obrzeżach. Wprowadzenie dalszej zabudowy lub parkingów we wnętrzu tego kwartału przekreślałoby możliwości

								utworzenia w centrum miasta odpowiedniej powierzchni zieleni urządzonej, jako miejsca równoważącego intensywną urbanizację. Z drugiej strony dopuszczenie na tym terenie zabudowy (poza adaptacją istniejącego budynku o wartościach kulturowych) oraz parkingów, pogłębiałoby konflikty przestrzenne związane z dojazdem do tego terenu.
III WYŁOŻENIE								
21	**1**	29.12. 2017	Składający uwagę wnosi o wykreślenie budynku znajdującego się na działce 524/46 jako budynku zabytkowego chronionego ustaleniami planu.	524/46	18ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.
22	**2**	30.01. 2018	Składający uwagę wnosi o wprowadzenie następującego zapisu do planu(dotyczącego budynku położonego na działce nr 524/46): „Możliwość rozbudowy i nadbudowy budynku przy skrzyżowaniu Marii Konopnickiej 10 i Targowej, polegającej na zaadoptowaniu i powiększeniu poddasza na cele mieszkaniowe pod warunkiem niezwiększenia istniejącej wysokości budynku i jego rzutu poziomego".	524/40 524/46	4ZS; 18ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.
23	**3**	29.01. 2018	Składająca uwagę nie zgadza się na powstanie tak wysokich budynków na działce sąsiadującej z jej posesją. Uważa, że w tym rejonie powinny być budowane jedynie domy jednorodzinne.	490/25 490/88 490/89 490/17 484/4	3MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalona w projekcie planu na terenie 2MU2 wysokość zabudowy jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wynika z wniosków zgłoszonych przez radnych Rady Miasta Czechowice-Dziedzice.
24	**4**	29.01. 2018	Składająca uwagę nie zgadza się na: - możliwość zabudowy terenu 1UC na poziomie 90%, - możliwość budowy na terenie 1 UC parkingów wielopoziomowych, - na powstanie na terenie 1UC tak wysokich budynków.	490/25 490/35 490/36 490/12	3MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1UC - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.
25	**5**	30.01. 2018	Składający uwagę uważa, że w planie wprowadzono zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej z uwagi na parametry oraz niespójność zapisów: 1. Paragraf 20 ust. 2 pkt. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych (zakazu takiego nie ma dla budynków mieszkaniowo-usługowych). 2. Paragraf 20 ust. 2 pkt 3 lit. c wynika, iż dopuszcza się realizację garaży w obrębie	5110 3788/123	15MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.

			nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 garaży w zespole i nie więcej niż 10 w jednym zespole. Zapis ten jest dopuszczeniem realizacji garaży, ale równocześnie zakazem lokalizacji garaży zawierających mniej niż 5 garaży w zespole. Na jakiej podstawie można zrealizować pojedynczy garaż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub np. 4 garaże w jednym zespole? 3. paragraf 20 ust. pkt 3 lit. a pojawia się kolejny zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynków w granicy działek - odmiennie sformułowany niż w rozdziale 3. W związku z tym zapisem nasuwa się pytanie w jakim celu wprowadzono ogólne zasady i czy dla terenów MU1 jest możliwa lokalizacja budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią? 4. paragraf 20 ust. 3 ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Niezrozumiałym jest: - zróżnicowanie wysokości dla budynków z dachem płaskim i spadzistym, - wprowadzenie niskiego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, - wprowadzenie bardzo małej maksymalnej powierzchni zabudowy (240,0 m^2) oraz szerokości elewacji frontowej (18,0 m) w sytuacji, kiedy dopuszcza się budynki wielorodzinne i usługowe. 5. paragraf 21 - podobnie jak w paragrafie 20 niezrozumiałym jest: - wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych, - brak dopuszczenia lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, - dopuszczenia realizacji garaży wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole, - różnicowanie wysokości w zależności od kształtu dachu, - wprowadzenie niskiego wskaźnika intensywności zabudowy. Składający uwagę uważa					

			również, że treść uzasadnienia uchwały jest nieprawdziwa, ponieważ w projekcie planu nie pozostawiono zapisów obowiązującego planu. Ponadto dla działek 5110, 3788/123 zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę, które również nie zostało uwzględnione w sporządzanym planie. Składający uwagę wnioskuje o wprowadzenie następujących zapisów: - wskaźnik intensywności zabudowy - 3,1, - powierzchnia zabudowy - 50%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%, - gabaryty obiektu: powierzchnia zabudowy 700 m^2, szerokość elewacji frontowej 40 m, - miejsca parkingowe - 1 na jeden lokal mieszkalny (z możliwością skorzystania z obniżenia parametrów, jak obecnie w planie 50% w przypadku miejsc ogólnodostępnych), - wysokość zabudowy 20 metrów.					
26	**6**	30.01. 2018	Składający uwagę uważa, że w planie wprowadzono zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej z uwagi na parametry oraz niespójność zapisów: 1. Paragraf 20 ust. 2 pkt. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych (zakazu takiego nie ma dla budynków mieszkaniowo-usługowych). 2. Paragraf 20 ust. 2 pkt 3 lit. c wynika, iż dopuszcza się realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 garaży w zespole i nie więcej niż 10 w jednym zespole. Zapis ten jest dopuszczeniem realizacji garaży, ale równocześnie zakazem lokalizacji garaży zawierających mniej niż 5 garaży w zespole. Na jakiej podstawie można zrealizować pojedynczy garaż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub np. 4 garaże w jednym zespole? 3. paragraf 20 ust. pkt 3 lit. a	3531/38	18MU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.

			pojawia się kolejny zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynków w granicy działek - odmiennie sformułowany niż w rozdziale 3. W związku z tym zapisem nasuwa się pytanie w jakim celu wprowadzono ogólne zasady i czy dla terenów MU1 jest możliwa lokalizacja budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią? 4. paragraf 20 ust. 3 ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Niezrozumiałym jest: - zróżnicowanie wysokości dla budynków z dachem płaskim i spadzistym, - wprowadzenie niskiego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, - wprowadzenie bardzo małej maksymalnej powierzchni zabudowy (240,0 m2) oraz szerokości elewacji frontowej (18,0 m) w sytuacji, kiedy dopuszcza się budynki wielorodzinne i usługowe. 5. paragraf 21 - podobnie jak w paragrafie 20 niezrozumiałym jest: - wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych, - brak dopuszczenia lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, - dopuszczenia realizacji garaży wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole, - różnicowanie wysokości w zależności od kształtu dachu, - wprowadzenie niskiego wskaźnika intensywności zabudowy. Składający uwagę uważa również, że treść uzasadnienia uchwały jest nieprawdziwa, ponieważ w projekcie planu nie pozostawiono zapisów obowiązującego planu. Ponadto dla działek 5110, 3788/123 zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę, które również nie zostało uwzględnione w sporządzanym planie. Składający uwagę wnioskuje o wprowadzenie następujących zapisów: - wskaźnik intensywności zabudowy - 3,1, - powierzchnia zabudowy - 50%,					

			- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%, - gabaryty obiektu: powierzchnia zabudowy 700 m2, szerokość elewacji frontowej 40 m, - miejsca parkingowe - 1 na jeden lokal mieszkalny (z możliwością skorzystania z obniżenia parametrów, jak obecnie w planie 50% w przypadku miejsc ogólnodostępnych), - wysokość zabudowy 20 metrów.					
27	**7**	30.01. 2018	Składający uwagę uważa, że w planie wprowadzono zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej z uwagi na parametry oraz niespójność zapisów: 1. Paragraf 20 ust. 2 pkt. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych (zakazu takiego nie ma dla budynków mieszkaniowo-usługowych). 2. Paragraf 20 ust. 2 pkt 3 lit. c wynika, iż dopuszcza się realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 garaży w zespole i nie więcej niż 10 w jednym zespole. Zapis ten jest dopuszczeniem realizacji garaży, ale równocześnie zakazem lokalizacji garaży zawierających mniej niż 5 garaży w zespole. Na jakiej podstawie można zrealizować pojedynczy garaż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub np. 4 garaże w jednym zespole? 3. paragraf 20 ust. pkt 3 lit. a pojawia się kolejny zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynków w granicy działek - odmiennie sformułowany niż w rozdziale 3. W związku z tym zapisem nasuwa się pytanie w jakim celu wprowadzono ogólne zasady i czy dla terenów MU1 jest możliwa lokalizacja budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią? 4. paragraf 20 ust. 3 ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Niezrozumiałym jest: - zróżnicowanie wysokości dla budynków z dachem płaskim i spadzistym,	483/14	2MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż w projekcie planu wyłożonym ponownie do publicznego wglądu (po uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu uwag z pierwszego i drugiego wyłożenia do publicznego wglądu) wprowadzono tylko zmiany wynikające z wniosków radnych złożonych do projektu planu przedstawionego do uchwalenia przez Radę Miasta. Ponadto treść uwagi nie dotyczy projektu planu jaki został sporządzony po uwzględnieniu uwag do pierwszego i drugiego wyłożenia do publicznego wglądu oraz jaki został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

			- wprowadzenie niskiego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, - wprowadzenie bardzo małej maksymalnej powierzchni zabudowy (240,0 m^2) oraz szerokości elewacji frontowej (18,0 m) w sytuacji, kiedy dopuszcza się budynki wielorodzinne i usługowe. 5. paragraf 21 - podobnie jak w paragrafie 20 niezrozumiałym jest: - wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych, - brak dopuszczenia lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, - dopuszczenia realizacji garaży wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole, - różnicowanie wysokości w zależności od kształtu dachu, - wprowadzenie niskiego wskaźnika intensywności zabudowy. Składający uwagę uważa również, że treść uzasadnienia uchwały jest nieprawdziwa, ponieważ w projekcie planu nie pozostawiono zapisów obowiązującego planu. Składający uwagę wnioskuje o wprowadzenie następujących zapisów dla terenu 2MU2: - wskaźnik intensywności zabudowy - 10, - powierzchnia zabudowy - 85%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%, - gabaryty obiektu: powierzchnia zabudowy 3900 m2, szerokość elewacji frontowej 140 m, - miejsca parkingowe - 1 na jeden lokal mieszkalny (z możliwością skorzystania z obniżenia parametrów, jak obecnie w planie 50% w przypadku miejsc ogólnodostępnych w odległości 100 m), - wysokość zabudowy 50 metrów, - usunięcie ścieżki pieszej i rowerowej KP1, - przesunięcia linii zabudowy do linii rozgraniczającej drogę.					
28	**8**	30.01. 2018	Składający uwagę uważa, że w planie wprowadzono zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej z uwagi na parametry oraz niespójność zapisów:	3549/55	21MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.

			1. Paragraf 20 ust. 2 pkt. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych (zakazu takiego nie ma dla budynków mieszkaniowo-usługowych). 2. Paragraf 20 ust. 2 pkt 3 lit. c wynika, iż dopuszcza się realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 garaży w zespole i nie więcej niż 10 w jednym zespole. Zapis ten jest dopuszczeniem realizacji garaży, ale równocześnie zakazem lokalizacji garaży zawierających mniej niż 5 garaży w zespole. Na jakiej podstawie można zrealizować pojedynczy garaż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub np. 4 garaże w jednym zespole? 3. paragraf 20 ust. pkt 3 lit. a pojawia się kolejny zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynków w granicy działek - odmiennie sformułowany niż w rozdziale 3. W związku z tym zapisem nasuwa się pytanie w jakim celu wprowadzono ogólne zasady i czy dla terenów MU1 jest możliwa lokalizacja budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią? 4. paragraf 20 ust. 3 ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Niezrozumiałym jest: - zróżnicowanie wysokości dla budynków z dachem płaskim i spadzistym, - wprowadzenie niskiego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, - wprowadzenie bardzo małej maksymalnej powierzchni zabudowy (240,0 m^2) oraz szerokości elewacji frontowej (18,0 m) w sytuacji, kiedy dopuszcza się budynki wielorodzinne i usługowe. 5. paragraf 21 - podobnie jak w paragrafie 20 niezrozumiałym jest: - wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych, - brak dopuszczenia lokalizacji					

			budynków w granicy z działką sąsiednią, - dopuszczenia realizacji garaży wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole, - różnicowanie wysokości w zależności od kształtu dachu, - wprowadzenie niskiego wskaźnika intensywności zabudowy. Składający uwagę uważa również, że treść uzasadnienia uchwały jest nieprawdziwa, ponieważ w projekcie planu nie pozostawiono zapisów obowiązującego planu. Ponadto dla działek 5110, 3788/123 zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę, które również nie zostało uwzględnione w sporządzanym planie. Składający uwagę wnioskuje o wprowadzenie następujących zapisów: - wskaźnik intensywności zabudowy - 3,1, - powierzchnia zabudowy - 50%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%, - gabaryty obiektu: powierzchnia zabudowy 700 m2, szerokość elewacji frontowej 40 m, - miejsca parkingowe - 1 na jeden lokal mieszkalny (z możliwością skorzystania z obniżenia parametrów, jak obecnie w planie 50% w przypadku miejsc ogólnodostępnych), - wysokość zabudowy 20 metrów.					
29	**9**	30.01. 2018	Składający uwagę uważa, że w planie wprowadzono zapisy uniemożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej z uwagi na parametry oraz niespójność zapisów: 1. Paragraf 20 ust. 2 pkt. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych (zakazu takiego nie ma dla budynków mieszkaniowo-usługowych). 2. Paragraf 20 ust. 2 pkt 3 lit. c wynika, iż dopuszcza się realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 garaży w zespole i nie więcej	3545/40 3545/78	20MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.

			niż 10 w jednym zespole. Zapis ten jest dopuszczeniem realizacji garaży, ale równocześnie zakazem lokalizacji garaży zawierających mniej niż 5 garaży w zespole. Na jakiej podstawie można zrealizować pojedynczy garaż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub np. 4 garaże w jednym zespole? 3. paragraf 20 ust. pkt 3 lit. a pojawia się kolejny zapis o dopuszczeniu lokalizacji budynków w granicy działek - odmiennie sformułowany niż w rozdziale 3. W związku z tym zapisem nasuwa się pytanie w jakim celu wprowadzono ogólne zasady i czy dla terenów MU1 jest możliwa lokalizacja budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią? 4. paragraf 20 ust. 3 ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy. Niezrozumiałym jest: - zróżnicowanie wysokości dla budynków z dachem płaskim i spadzistym, - wprowadzenie niskiego wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, - wprowadzenie bardzo małej maksymalnej powierzchni zabudowy (240,0 m^2) oraz szerokości elewacji frontowej (18,0 m) w sytuacji, kiedy dopuszcza się budynki wielorodzinne i usługowe. 5. paragraf 21 - podobnie jak w paragrafie 20 niezrozumiałym jest: - wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości mniejszej niż 30,0 m od istniejących budynków jednorodzinnych, - brak dopuszczenia lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, - dopuszczenia realizacji garaży wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole, - różnicowanie wysokości w zależności od kształtu dachu, - wprowadzenie niskiego wskaźnika intensywności zabudowy. Składający uwagę uważa również, że treść uzasadnienia uchwały jest nieprawdziwa, ponieważ w projekcie planu nie pozostawiono zapisów obowiązującego planu.					

			Składający uwagę wnioskuje o wprowadzenie następujących zapisów: - wskaźnik intensywności zabudowy - 3,1, - powierzchnia zabudowy - 50%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%, - gabaryty obiektu: powierzchnia zabudowy 700 m2, szerokość elewacji frontowej 40 m, - miejsca parkingowe - 1 na jeden lokal mieszkalny (z możliwością skorzystania z obniżenia parametrów, jak obecnie w planie 50% w przypadku miejsc ogólnodostępnych), - wysokość zabudowy 20 metrów.					
30	**10**	30.01. 2018	Treść jak uwaga nr 9.	3545/40 3545/78	20MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.
31	**11**	30.01. 2018	Treść jak uwaga nr 9.	3545/4 3545/78	20MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.
32	**12**	30.01. 2018	Treść jak uwaga nr 9.	5076 3788/103	12MU2 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.
33	**13**	30.01. 2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia terenu ZP na teren ZS oraz wykreślenie budynku z ewidencji zabytków.	524/48 523 1501 1502	7ZS - tereny zabudowy śródmiejskiej, 6ZP - tereny zieleni urządzonej, 3KP1 - tereny dominacji ruchu pieszego.		●	Uwaga bezprzedmiotowa. Dotyczy terenu położonego poza obszarem wyłożonym ponownie do publicznego wglądu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVI/515/18
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 27 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcia 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

Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny centrum miasta na południe od torów kolejowych - CENTRUM I - etap 2") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny centrum miasta na południe od torów kolejowych - CENTRUM I - etap 2, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Czechowice-Dziedzice nie poniesie wydatków na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych. Projekt planu nie wyznacza nowych dróg publicznych, więc wejście w życie ustaleń planu nie będzie skutkowało dla gminy kosztami realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego.

2. Gmina Czechowice-Dziedzice w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może ponieść wydatki związane z wykupem gruntów pod tereny dominacji ruchu pieszego oraz pod tereny zieleni urządzonej oraz wydatki związane z budową na tych terenach ciągów pieszych oraz parków.

3. Gmina Czechowice-Dziedzice może ponieść wydatki związane z budową infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), jednakże inwestycje te nie są możliwe do oszacowania na etapie sporządzania planu.

4. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 2 i pkt 3:

1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;

2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.

5. Inwestycje wymienione w pkt 2 i pkt 3 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:

1) środków budżetu gminy;

2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;

3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;

4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.