

**Uchwała nr XX/222/04
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach
z dnia 10 lutego 2004r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej
działki nr: 4253/1, 4253/3 – teren „A”, 4274, 4277, 4279, 4280 – teren „B”, 4164/7, 4164/8 –
teren „C” - położone w sąsiedztwie ulic: Podlasek, Młynarskiej i Spadzistej – (PLAN XV).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), oraz art. 7, art. 10, art. 11 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717).

**Rada Miejska w Czechowicach Dziedzicach
uchwała:**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej działki nr: 4253/1, 4253/3 – teren „A”, 4274, 4277, 4279, 4280 – teren „B”, 4164/7, 4164/8 – teren „C” - położone w sąsiedztwie ulic: Podlasek, Młynarskiej i Spadzistej – (PLAN XV).

§ 2

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **1,82 ha**.
2. Granice opracowania wyznaczają:
 - 2.1.dla terenu „A”:
 - od północy – ul. Podlasek,
 - od wschodu – droga polna,
 - od pozostałych stron - działki sąsiednie;
 - 2.2.dla terenu „B”:
 - od północnego zachodu – ul. Młynarska,
 - od południowego zachodu – droga polna,
 - od pozostałych stron - działki sąsiednie;
 - 2.3.dla terenu „C”:
 - od wschodu – ul. Spadzista,
 - od pozostałych stron - działki sąsiednie;

§ 3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu nr 1 w skali 1: 2 000 przedstawiony na mapie zasadniczej z naniesionym podziałem własnościowym zgodnie z aktualną mapą ewidencji gruntów, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą.
3. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia oznaczone graficznie:
 - 3.1. granice terenu objętego planem /§ 2/;

- 3.2. linie rozgraniczające: tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3.3. symbole przeznaczenia terenu;
- 3.4. istniejący podział własnościowy wraz z numerami ewidencyjnymi;
- 3.5. linie przebiegu sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3.6. inne oznaczenia o charakterze informacyjnym.

§ 4

Ustalenia ogólne w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

1. W celu ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

1.1. Ustala się zakaz:

- 1). użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2). zanieczyszczania wód, gleby i powietrza w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
- 3). stosowania na obiektach budowlanych /dotyczy zabudowy nowoprojektowanej oraz rozbudowy istniejących obiektów/ agresywnej kolorystyki dysharmonizującej z otoczeniem, za wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa;
- 4). stosowania do utwardzania i niwelacji terenu odpadów, które należą do kategorii odpadów niebezpiecznych (zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach – Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 628);
- 5). działań, które spowodują zmianę kierunku odpływu wód powierzchniowych, w tym opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29, Ustawa z 18 lipca 2001 r. - *Prawo wodne* (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 ze zm.).

1.2. Ustala się nakaz:

- 1). przestrzegania norm ochrony środowiska, w tym ochrony powietrza, wody, gleby, szaty roślinnej, ochrony akustycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi;
- 2). sukcesywnej minimalizacji źródeł zanieczyszczeń wody i powietrza;
- 3). magazynowania i usuwania odpadów ciekłych i stałych zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr132, poz. 622)
- 4). stosowania paliw i systemów proekologicznych do ogrzewania pomieszczeń;
- 5). dbałości o formę architektoniczną i detal poprzez stosowanie w projektowaniu i realizacji obiektów rozwiązań nawiązujących gabarytami i formą do krajobrazu /w tym: ograniczenie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni/.

§ 5

Przeznaczenie terenów wyodrębnionych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Symbolem **1MJ** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu /Dolina łownicy/.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- b. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- c. forma zabudowy – wolnostojąca;
- d. szczególne rygory dotyczące zabudowy na terenie obszaru chronionego krajobrazu: - zakaz stawiania obiektów o charakterze tymczasowym /blaszaki,/ nie związanych z wykonywanymi pracami budowlanymi;

- e. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną i w kubaturze będącej częścią zabudowy mieszkaniowej - (obiekt mieszkalno-usługowy) przy:
 - zapewnieniu w granicach działki miejsc parkingowych w niezbędnym zakresie,
 - zachowaniu formy obiektu w charakterze zabudowy jednorodzinnej,
 - ograniczeniu uciążliwości działalności usługowej do granic działki;
- f. realizację obiektów bez podpiwniczenia /lub wykonanie ekspertyzy geotechnicznej dla potwierdzenia możliwości podpiwniczenia/;
- g. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 40 %;
- h. zaleca się utrzymać strefę 15m od cieku wodnego /zlokalizowanego wzdłuż wschodniej granicy obszaru 1MJ/ wolną od zabudowy - możliwość lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż w/w strefa za zgoda administratora cieku.

2. Symbolem RP oznacza się obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustala się:

- a. zakaz realizacji zabudowy;
- b. użytkowanie terenu w sposób rolniczy.

3. Symbolem 2MJ oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu /Dolina Łownicy/.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- b. minimalna powierzchnia działki do zabudowy – 2000m²,
- c. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- d. forma zabudowy – wolnostojąca;
- e. szczególne rygory dotyczące zabudowy na terenie obszaru chronionego krajobrazu: - zakaz stawiania obiektów o charakterze tymczasowym /blaszaki,/ nie związanych z wykonywanymi pracami budowlanymi;
- f. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną i w kubaturze będącej częścią zabudowy mieszkaniowej - (obiekt mieszkalno-usługowy) przy:
 - zapewnieniu w granicach działki miejsc parkingowych w niezbędnym zakresie,
 - zachowaniu formy obiektu w charakterze zabudowy jednorodzinnej,
 - ograniczeniu uciążliwości działalności usługowej do granic działki;
- g. realizację obiektów bez podpiwniczenia /lub wykonanie ekspertyzy geotechnicznej dla potwierdzenia możliwości podpiwniczenia/;
- h. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 40 %;
- i. zalecana lokalizacją zabudowy w odsunięciu od brzegu istniejącego zbiornika wodnego – w I -szej linii zabudowy wzdłuż ul. Młynarskiej.

4. Symbolem 3MJ oznacza się istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu /Dolina Łownicy/.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- b. minimalna powierzchnia działki do zabudowy – 1000m²;
- c. linia zabudowy przyjmuje się w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej;
- d. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- e. szczególne rygory dotyczące zabudowy na terenie obszaru chronionego krajobrazu: - zakaz stawiania obiektów o charakterze tymczasowym /blaszaki,/ nie związanych z wykonywanymi pracami budowlanymi
- f. forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

- g. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną i w kubaturze będącej częścią zabudowy mieszkaniowej - (obiekt mieszkalno-usługowy) przy:
 - zapewnieniu w granicach działki miejsc parkingowych w niezbędnym zakresie,
 - zachowaniu formy obiektu w charakterze zabudowy jednorodzinnej,
 - ograniczeniu uciążliwości działalności usługowej do granic działki;
- h. realizację obiektów bez podpiwniczenia /lub wykonanie ekspertyzy geotechnicznej dla potwierdzenia możliwości podpiwniczenia/.
- i. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 40 %;

5. Do czasu zainwestowania terenów MJ utrzymuje się dotychczasową rolniczą formę użytkowania terenu.

§ 6

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustalenia ogólne.

- 1.1. Dla istniejących ciągów drogowych w obszarze opracowania zakłada się stopniową ich modernizację do parametrów zgodnych z zapisaną w planie ich klasą techniczną oraz związaną z nią szerokością w liniach rozgraniczających.
- 1.2. Lokalizacja projektowanej zabudowy sytuowanej wzdłuż dróg układu obsługującego (gminna klasy dojazdowa) powinna nawiązywać do linii zabudowy istniejącej; odległość ta nie może być jednak mniejsza niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla terenu zabudowy oraz 15 m poza terenem zabudowy.
- 1.3. Przyjmuje się zasadę zachowania istniejących obiektów zlokalizowanych w ramach linii rozgraniczających dróg; dopuszcza się możliwość prowadzenia ich przebudowy przy jednoczesnym zachowaniu istniejącej linii zabudowy.
- 1.4. W celu przedstawienia zasad obsługi komunikacyjnej, drogi wewnętrzne (niepubliczne) przedstawiono na rysunku planu osiowo (bez linii rozgraniczających), najczęściej w oparciu o istniejące drogi gruntowe.
- 1.5. Wobec stosunkowo niewielkiej przestrzeni służącej na terenie gminy dla prowadzenia ciągów ruchu kołowego i pieszego (wąskie, najczęściej nienormatywne przekroje poprzeczne) należy stosować - jako rozwiązanie podstawowe dla ulic układu obsługującego (L i D) – ruch mieszany lub (w miarę możliwości) wydzielone w jezdni pasy ruchu dla rowerów, rzadziej – ścieżki rowerowe (stanowiące element składowy pasa drogowego).
- 1.6. Podstawę projektowania elementów układu drogowego na terenie gminy oraz otoczenia dróg winny stanowić:
 - 1). „Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych”(Dz. U. Nr 14, poz. 60 ze zm.),
 - 2). „Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 14 maja 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie”(Dz. U. Nr 43, poz. 430, ze zm.).

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2.1. Drogi publiczne.

1). K1 D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Podlasek). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1). Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

2). K2 D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Młynarska). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1). Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

3). K3 D1x2 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Spadzista). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa dwupasowa (D1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

§ 7

Zasady obsługi infrastrukturą techniczną .

1. Ustalenia ogólne.

- 1.1. Zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury podziemnej i nadziemnej dopuszczając możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
- 1.2. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z właścicielem lub administratorem sieci, nie naruszając wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.
- 1.3. Przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg na leży uwzględnić zapisy Polskich Norm: PN-75/E-05100, PN-E-05100-1 1998, PN-76/E-05125,
- 1.4. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 6 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV.
- 1.5. Istnieje możliwość przebudowy linii napowietrznych 15 i 0,4 kV po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Zakładzie Energetycznym Bielsko-Białą.
- 1.6. Obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę sieci i urządzeń teletechnicznych telefonii stacjonarnej i bezprzewodowej (wybór operatora sieci).

2. Ustalenia szczegółowe.

- 2.1. Zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejących sieci \varnothing 100mm w ul. Młynarskiej.
- 2.2. Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do indywidualnych szczelnych osadników lub przydomowych oczyszczalni /wg przepisów szczególnych/.
- 2.3. Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu średnioprężnego \varnothing 110 mm w rejonie opracowania.
- 2.4. Zaopatrzenie w ciepło w obszarze objętym planem poprzez indywidualne proekologiczne systemy grzewcze.
- 2.5. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców będzie możliwe z istniejącej sieci niskiego napięcia 0,4 kV lub poprzez jej rozbudowę.

§ 8

1. Określa się wielkości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.):
 - 1.1. Dla części nieruchomości położonych na terenach komunikacji oznaczonych symbolem: **K1D1x1, K2D1x1**, ustala się : **0%** .
 - 1.2. Dla nieruchomości niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną ustala się **30%**.

§ 9

Ustalenia końcowe:

1. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Marek Dopierała