

**Uchwała nr XXI/236/04
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach
z dnia 8 marca 2004r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice,
obejmującej tereny położone w sąsiedztwie ulic: Grzybowej i Do Zapory – (PLAN X)**

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 tereny położone w sąsiedztwie ulic: Grzybowej i Do Zapory – (PLAN X)

§ 2

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **3,50 ha**.
2. Granice opracowania wyznaczają:
 - 2.1.od północnego-wschodu – ul. Do Zapory,
 - 2.2.od południowo-zachodniej – ul. Grzybowa,
 - 2.3.od pozostałych stron – granice działek wchodzących w obszar opracowania: 816/4, 826/2, 827/5, 816/12, 816/11,819/4, 819/6.

§ 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 działek;
 - 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 2001r. - *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 1996r. 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. Teren oznaczony symbolem **1MJ** przeznacza się dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej.

Ustala się:

- a. realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej;
- b. minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 1000,0m²;
- c. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;
- d. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy
- e. forma zabudowy – wolnostojąca;
- f. realizację obiektów bez podpiwniczenia /możliwe podpiwniczenie po wykonaniu ekspertyzy geotechnicznej/;
- g. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 40 %;

2. Teren oznaczony symbolem **2MJ** przeznacza się dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się:

- a. możliwość zachowania istniejących obiektów z ich modernizacją (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
- b. możliwość realizacji obiektów wyłącznie w pierwszej linii zabudowy od istniejącej komunikacji oraz dróg wydzielonych istniejącym podziałem własnościowym;
- c. linie zabudowy przyjmuje się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej przy ul. Grzybowa;

- d. minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 700,0 m²;
- e. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;
- f. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- g. forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- h. 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;
- i. realizację obiektów bez podpiwniczenia /możliwe podpiwniczenie po wykonaniu ekspertyzy geotechnicznej/;
- j. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;

3. Teren oznaczony symbolem 3 MJ przeznacza się dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się:

- a. możliwość zachowania istniejących obiektów z ich modernizacją (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
- b. minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 700,0 m², (odnosi się do powierzchni całej nieruchomości /działki, dla lokalizacji jednego obiektu mieszkalnego + obiekty towarzyszące na jednej działce);
- c. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- d. forma zabudowy - wolnostojąca
- e. realizację obiektów bez podpiwniczenia /możliwe podpiwniczenie po wykonaniu ekspertyzy geotechnicznej/
- f. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;

4. Teren oznaczony symbolem RP przeznacza się na obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Ustala się:

- a. możliwość prowadzenia upraw polowych i ogrodniczych;
- b. zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i infrastruktury technicznej obsługującej obszary zabudowane;

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.** W celu przedstawienia zasad obsługi komunikacyjnej, drogi wewnętrzne (niepubliczne) przedstawiono na rysunku planu osiowo (bez linii rozgraniczających).
- 1.4.** 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).
- 1.5.** 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.

KD1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Grzybowa). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1). 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. Do Zapory.
- 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 63mm w ul. Do Zapory.
- 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.):
 - 1.1. Dla nieruchomości oznaczonych symbolem RP oraz położonych na terenach komunikacji **KD1x1** ustala się **0%**.
 - 1.2. Dla nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę 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