

**Uchwała nr XXI/238/04
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach
z dnia 8 marca 2004r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny pomiędzy ulicami: Węglową, trasą DK-1, torami kolejowymi i ul. Legionów - (PLAN IX).

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, tereny pomiędzy ulicami: Węglową, trasą DK-1, torami kolejowymi i ul. Legionów - (PLAN IX).

§ 2

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **22,50** ha.
2. Granice opracowania wyznaczają:
 - 2.1.od południowego-wschodu – trasa DK-1 (droga krajowa),
 - 2.2.od północy – ul. Węglowa,
 - 2.3.od zachodu – ul. Legionów, -tory kolejowe
 - 2.4.od południowego-zachodu –tory kolejowe

§ 3

1. Integralną częścią planu są rysunki planu przedstawione na mapie zasadniczej z naniesionym podziałem własnościowym zgodnie z aktualną mapą ewidencji gruntów, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1.1. Rysunek planu nr 1 w skali 1: 2 000;
 - 1.2. Rysunek planu nr 2 - zasady obsługi w/z infrastruktury technicznej w skali 1: 2 000.
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. orientacyjne linie przebiegu projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 3.7. 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). włączenia kanalizacji obiektowych do zrealizowanych odcinków sieci komunalnych;
- 5). stosowania paliw i systemów proekologicznych do ogrzewania pomieszczeń;
- 6). 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/;
- 7). ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki.

§ 5

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

1. Symbolami **1MJ – 3MJ** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową jednorodziną 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;
- c. minimalna powierzchnia działki do zabudowy – 700m²;
- d. możliwość nowego podziału nieruchomości z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni działki pod zabudowę – 700m² i minimalnej szerokości 18m;
- e. linia zabudowy – min. 8 m od krawędzi jezdni;
- f. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- g. niezbędne wykonanie ekspertyzy geotechnicznej;
- h. realizacja obiektów bez podpiwniczenia;
- i. forma zabudowy – wolnostojąca;

- j. modernizację i rozbudowę istniejących obiektów na zasadach jak dla nowej zabudowy;
- k. dopuszczenie realizacji nowej zabudowy w ramach wymiany kubatury na działkach o powierzchni mniejszej niż 700m²;
- l. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %.

2. Symbolem U-MN oznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i mieszkaniową
Ustala się:

- a. możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. możliwość realizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości jako samodzielnych obiektów w granicach działki;
- c. możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;
- d. maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- e. forma zabudowy – wolnostojąca;
- f. niezbędne wykonanie ekspertyzy geotechnicznej;
- g. realizacja obiektów bez podpiwniczenia;
- h. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;
- i. zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicach obszaru.

3. Symbolami 1U-ZI, 2U-ZI oznacza się tereny zabudowy usługowej z zielenią o charakterze izolacyjnym.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej;
- b. możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;
- c. maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- d. forma zabudowy – wolnostojąca;
- e. niezbędne wykonanie ekspertyzy geotechnicznej;
- f. realizacja obiektów bez podpiwniczenia
- g. uzupełnienie terenu formą zieleni mogącą zmniejszyć emisję zanieczyszczeń od strony drogi krajowej.

4. Symbolami 1ZU-ZI, 2ZU-ZI oznacza się tereny zieleni o charakterze izolacyjnym.

Ustala się:

- a. zakaz realizacji obiektów;
- b. możliwość zagospodarowania terenu obiektami małej architektury;
- c. zaleca się uzupełnienie terenu formą zieleni mogącą zmniejszyć emisję hałasu w kierunku zabudowy mieszkaniowej.

5. Symbolem 1ZI oznacza się tereny zielone pełniące funkcję izolacyjną

Ustala się:

- a. zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- b. nakaz usuwania zieleni wysokiej i krzewów z pasa w odległości 15 m od toru kolejowego;
- c. nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni i zadrzewień stanowiących obudowę cieków wodnych;
- d. uzupełnienie terenu w zieleni mogącą zmniejszyć emisję hałasu w kierunku zabudowy mieszkaniowej.

6. Symbolem 2ZI oznacza się tereny zielone pełniące funkcję izolacyjną.

Ustala się:

- a. zakaz realizacji obiektów budowlanych;

- b. uzupełnienie terenu w zieleni mogącą zmniejszyć emisję zanieczyszczeń od strony drogi krajowej;

7. Symbolem **Z** oznacza się tereny zielone, otwarte.

Ustala się:

- a. możliwość prowadzenia upraw polowych i ogrodniczych;
- b. zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i infrastruktury technicznej obsługującej obszary zabudowane;
- c. nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni śródpolnej.

8. Symbolem **KK** oznacza się tereny kolejowe.

Ustala się:

- a. utrzymanie zagospodarowania terenów z linią kolejową pierwszorzędą, zelektryfikowaną Katowice – Bielsko Biała;
- b. zachowanie i modernizacja istniejących urządzeń kolejowych;

9. Do czasu zainwestowania terenów MJ oraz U utrzymuje się dotychczasową rolniczą formę użytkowania terenu.

§ 6

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustalenia ogólne.

- 1.1.** Zakres niezbędnej modernizacji drogi krajowej nr 1 [DK1] zależny jest w decydującym stopniu od realizacji przedłużenia istniejącej drogi ekspresowej S1 na odcinku Mysłowice Kosztowy – Bielsko-Biała (droga o przebiegu równoległym, lokowana poza obszarem gminy).
- 1.2.** Obsługa komunikacyjna obszaru opracowania może odbywać się wyłącznie poprzez istniejące drogi układu obsługującego (ul. Węglowa /L1x2/), bez możliwości wykonania nowych włączeń do DK1.
- 1.3.** Lokalizacja projektowanej zabudowy sytuowanej wzdłuż DK1 nie może być mniejsza niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni.
- 1.4.** 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.
- 1.5.** Przyjmuje się zasadę zachowania istniejących obiektów zlokalizowanych w ramach linii rozgraniczających dróg; dopuszcza się możliwość prowadzenia ich przebudowy przy jednoczesnym zachowaniu istniejącej linii zabudowy.
- 1.6.** W celu przedstawienia zasad obsługi komunikacyjnej, drogi wewnętrzne (niepubliczne) przedstawiono na rysunku planu osiowo (bez linii rozgraniczających), najczęściej w oparciu o istniejące drogi gruntowe.
- 1.7.** W przypadku realizacji ciągów dojazdowych jednojezdniowych jednopasowych (D1x1) należy projektować mijanki o rozstawie zapewniającym wzajemną widoczność, jednak nie większym niż 250,0 m.
- 1.8.** W zagospodarowaniu działki przeznaczonej do realizacji funkcji usługowej należy zapewnić – stosownie do jej przeznaczenia i intensywności realizowanego programu- odpowiednią liczbę miejsc postojowych.

- 1.9.** 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).
- 1.10.** 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 wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2.1. Drogi publiczne.

- 1). KGP2x2** – istniejąca droga kategorii: krajowa o numerze 1 [DK1] relacji Gdańsk-Łódź-Częstochowa-Tychy-Bielsko-Biała-Cieszyn (drogowe przejście graniczne z Rep. Czeską) klasy: główna ruchu przyspieszonego dwujezdniowa dwupasowa.
a) Utrzymuje się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m od osi drogi.
b) Skrzyżowania z drogami poprzecznymi – wyłącznie z ciągami istniejącymi (ul. Węglowa /L1x2/), jednopoziomowe.
- 2). K1L1x2** – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 001-34 [DP 001-34] (ul. Legionów). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 m.
- 3). K2L1x2** – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 006-34 [DP 006-34] (ul. Węglowa). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.12 m.
- 4). K1D1x2** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Renarda). Zakłada się adaptację drogi do klasy: Idojazdowa jednojezdniowa dwupasowa (D1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.10 m.
- 5). K2D1x2** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Źródłana). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa dwupasowa (D1x2) wraz z budową odcinka o dł. ok. 30 łączącego dotychczas rozdzielone dwa fragmenty drogi. Szerokość w liniach rozgraniczających – min.10 m.
- 6). K3D1x2** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Cmentarna). 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 30 m dla przebiegającej przez te tereny linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV.
- 1.5. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 16 m dla przebiegającej przez te tereny linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV.
- 1.6. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy zgodnej z zapisami PN-76/E-05125 dla przebiegających przez te tereny linii kablowych średniego napięcia 15 kV.
- 1.7. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 5x5 m dla istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- 1.8. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 6 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV.
- 1.9. Istnieje możliwość przebudowy linii napowietrznych 15 i 0,4 kV po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Zakładzie Energetycznym Bielsko-Białą.
- 1.10. Obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę sieci i urządzeń teletechnicznych telefonii stacjonarnej i bezprzewodowej (wybór operatora sieci).

1. Ustalenia szczegółowe.

- 1.1. Zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejących sieci \varnothing 150mm w ul. Węglowej, \varnothing 160mm w ul. Renarda i \varnothing 100 mm w ul. Cmentarnej.
- 1.2. Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do istniejących oczyszczalni komunalnej poprzez kolektor 1,2 m.
- 1.3. Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejących gazociągów średnioprężnych zlokalizowanych na terenie opracowania.
- 1.4. Zaopatrzenie w ciepło w obszarze objętym planem z istniejącej systemu ciepłowniczego zlokalizowanego na wschód od na terenie opracowania.
- 1.5. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców będzie możliwe z istniejącej sieci niskiego napięcia 0,4 kV lub poprzez jej rozbudowę z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych nr: 543, 545 i 563.

§ 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 położonych na terenach oznaczonych symbolami: **ZI, Z, ZU/ZI** oraz na terenach komunikacji oznaczonych symbolami: **KGP2x2, K_L1x2, K_D1x2, KK** ustala się **0 %**.

- 1.2. Dla nieruchomości położonych na terenach **MJ, U-MN** z wyjątkiem nieruchomości położonych w strefach ochronnych linii elektroenergetycznych 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