Uchwała Nr XXV/294/04
Rady Miejskiej w Czechowicach – Dziedzicach

z dnia 2 lipca 2004r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone pomiędzy ul. Traugutta, Asnyka, Szkolną i Narutowicza - (PLAN VII).

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 (t.j. 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 (t.j. 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
uchwala:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ul. Traugutta, Asnyka, Szkolną i Narutowicza - (PLAN VII).

§ 2

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **42,37** ha.

2. Granice opracowania wyznaczają:
   2.1.od północy – ul. Asnyka,
   2.2.od południa – ul. Narutowicza,
   2.3.od wschodu – ul. Traugutta,
   2.4.od północnego-zachodu – ul. Szkolna.

§ 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. strefy i obiekty objęte częściową ochroną konserwatorską /„B”/;
   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:

1.1. użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem;
1.2. zanieczyszczania wód, gleby i powietrza w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
1.3. 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;
1.4. odprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych, bytowych, wód opadowych i roztopowych z terenów usługowych do wód powierzchniowych;
1.5. 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 ze zm.);
1.6. 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. z1996r. Nr 132, 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/;
6. ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki.

2. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony konserwatorskiej.

2.1. Budynki przy ul. Narutowicza o numerach 31 i 41 stanowią dobra kultury o wartościach lokalnych w związku z czym:
1). wymaga się uzyskania opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie działalności inwestycyjnej (remonty, adaptacje, modernizacje, zmiana funkcji w budynkach);
2). zaleca się utrzymanie kompozycji elewacji oraz gabarytu wysokościowego i kształtu dachu w ich historycznej formie.

2.2. Część obszaru planu położona wzdłuż ul. Narutowicza jest objęta strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B" w związku z czym:
1). zaleca się kształtowanie formy budowlanej nowej zabudowy lokalizowanej w „plombach" w nawiązaniu do otaczającej zabudowy historycznej, przy ograniczeniu gabarytu wysokościowego do wysokości parteru z poddaszem użytkowym;
2). wymaga się uzyskania opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wycinkę starodrzewu.

§ 5

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

1. Symbolem **1UO** oznacza się tereny przeznaczone pod usługi oświaty.
Ustala się:

1. utrzymanie funkcji usług oświaty;
2. zachowanie istniejącego obiektu szkolnego z możliwością modernizacji;
3. zapewnienie i utrzymanie terenu rekreacyjnego.

2. Symbolem **2UO** oznacza się tereny przeznaczone pod usługi oświaty oraz usługi towarzyszące.
Ustala się:

1. utrzymanie usług oświaty jako funkcji wiodącej;
2. możliwość zachowania obiektów o innych funkcjach nie kolidujących z funkcją wiodącą;
3. utrzymanie i modernizację istniejących obiektów budowlanych
4. nakaz dbałości o formę architektoniczną obiektów budowlanych (skala, detal, kolorystyka itp.)

3. Symbolem **U** oznacza się tereny usług oświaty, usług innych i wytwórczości
Ustala się:

a. modernizację istniejącej zabudowy (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
b. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi (w rozumieniu przepisów szczególnych), dla których opracowanie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obowiązkowe;
c. nakaz dbałości o formę architektoniczną obiektów budowlanych (skala, detal, kolorystyka itp.);
d. zamknięcie oddziaływania na środowisko prowadzonej działalności gospodarczej w granicach działki.

4. Symbolem **1MJ – 8MJ** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Ustala się:

a. możliwość modernizacji istniejącej zabudowy (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
b. możliwość realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej;
c. linie zabudowy przyjmuje się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej /w uzasadnionych przypadkach dopuszczona inna lokalizacja budynku na działce - jeśli sposób zagospodarowania działki sąsiedniej uniemożliwia inne usytuowanie budynku, ochrona interesów osób trzecich/;
d. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe);
e. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;
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 miejsca parkingowego w niezbędnym zakresie,
   - zachowaniu formy obiektu w charakterze zabudowy jednorodzinnej;
g. forma zabudowy – wolnostojąca;

h. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;

5. Symbolem **1MN-U,** oznacza się tereny mieszkalnictwa o niskiej intensywności i usług.
Ustala się:

1. możliwość realizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości jako samodzielne obiekty w granicach działki - preferencja zabudowy mieszkaniowej;
2. wysokość zabudowy usługowej – max. 2 kondygnacje naziemne;
3. zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w granicach działki;
4. dla zabudowy mieszkaniowej ustalenia jak dla MJ (ust. 3a-d, g).

6. Symbolem **2MN-U, 3MN-U** oznacza się tereny mieszkalnictwa o niskiej intensywności i usług.
Ustala się:

a. możliwość modernizacji istniejącej zabudowy;
b. możliwość realizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości;
c. zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w granicach działki;
d. dla zabudowy mieszkaniowej ustalenia jak dla MJ (pkt 4a-d, g).

7. Symbolem **MN-U/Zu** oznacza się tereny usług i mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy oraz zieleni urządzonej.
Ustala się:

a. możliwość realizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości jako samodzielne obiekty w granicach działki - preferencja zabudowy mieszkaniowej;
b. wysokość zabudowy usługowej – max. 2 kondygnacje naziemne;
c. zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w granicach działki;
d. dla zabudowy mieszkaniowej ustalenia jak dla MJ (ust. 3a-d, g)
e. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – nie mniej niż 50%;

8. Symbolem **U-MN** oznacza się tereny mieszkalnictwa o niskiej intensywności i usług
Ustala się:

a. możliwość realizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości jako samodzielne obiekty w granicach działki - preferencja zabudowy usługowej;
b. zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w granicach działki;
c. zakaz wycinania starodrzewu bez odpowiednich zezwoleń.

9. Symbolem **U-KS** oznacza się tereny usług różnych.
Ustala się:

a. możliwość realizacji urządzeń obsługi komunikacji;
b. realizacja obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi;

10. Symbolami: **1ZU-U, 2ZU-U, 3ZU-U** oznacza się tereny zieleni z możliwością realizacji usług /w tym usługi sportu i rekreacji/.
Ustala się:

a. możliwość realizacji obiektu usługowego
b. dla terenu **2ZU-U** - możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji usługowej:
c. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, nie więcej niż 8,0 m od najniżej położonego narożnika budynku do kalenicy;
d. zalecenie realizacji elementów małej architektury;
e. możliwość realizacji miejsc postojowych;

f. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 60 %.

11. Symbolem **ZU** oznacza się tereny zieleni zawierające ciąg pieszo-jezdny jako możliwość ruchu wewnętrznego;
Ustala się:

a. zalecenie zagospodarowania zielenią uporządkowaną;
b. zachowanie utwardzonego ciągu komunikacyjnego.

§ 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 (powiatowe klasy zbiorcza i lokalna oraz gminne klasy dojazdowa) powinna nawiązywać do linii zabudowy istniejącej; odległość ta nie może być jednak mniejsza niż 8 m (droga powiatowa) i 6 m (droga gminna) od zewnętrznej krawędzi jezdni dla terenu 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 przypadku realizacji ciągów dojazdowych jednojezdniowych jednopasowych (D1x1) należy projektować mijanki o rozstawie zapewniającym wzajemną widoczność, jednak nie większym niż 250,0 m.

1.5. W zagospodarowaniu działki przeznaczonej do realizacji funkcji usługowej należy zapewnić – stosownie do jej przeznaczenia i intensywności realizowanego programu - odpowiednią liczbę miejsc postojowych.

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

1.7. 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).

1.8. 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). KZ1x2 – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 34-005 [DP 34-005] (ul. Traugutta). Zakłada się adaptację drogi do klasy: zbiorcza jednojezdniowa dwupasowa (Z1x2).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min.20 m.

2). K1L1x2 – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 34-011 [DP 34-011] (ul. Szkolna). 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 34-010 [DP 34-010] (ul.Narutowicza). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 m.

4). K1D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Asnyka). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

5). K2D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Makuszyńskiego). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.
6). K3D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Kasprowicza). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

7). K4D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Fredry). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1). Zakończenie drogi – placykiem do zawracania.
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

8). K5D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Staszica). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

9). K6D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Norwida). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

10). K7D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Reja). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1) wraz z projektowanym przedłużeniem w kierunku wschodnim (do ciągu pieszo-rowerowego).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.
11). K8D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Bachorek). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1).
Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

12). K9D1x1 – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Baduszkowej). 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 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. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi 15 kV należy zlokalizować w rejonie projektowanej zabudowy z możliwością dojazdu z dróg publicznych,
1.10. Istnieje możliwość przebudowy linii napowietrznych 15 i 0,4 kV po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Zakładzie Energetycznym Bielsko-Biała.
1.11. 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 ø 150/100mm tworzących na terenie opracowania bogato rozwinięty układ pierścieniowy.
2.2. Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do istniejącej oczyszczalni komunalnej poprzez system kanalizacji miejskiej.
2.3. Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejących bogato rozwiniętych gazociągów średnioprężnych.
2.4. Zaopatrzenie w ciepło w obszarze objętym planem z istniejącego systemu ciepłowniczego.
2.5. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców będzie możliwe z istniejącej sieci niskiego napięcia 0,4 kV lub poprzez jej rozbudowę.
2.6. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 16 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, istnieje możliwość przebudowy w/w linii napowietrznych na linię kablowe 15 kV dla likwidacji ograniczeń w zabudowie tego terenu.

§ 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 nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolem **ZU, ZU-U** oraz terenach komunikacji oznaczonych symbolem: **KZ1x2, K1L1x2, K2L1x2, K1D1x1 – K9D1x1** ustala się: **0 % .**
1.2. Dla nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną i usługową oznaczonych symbolami **MJ, MN-U, U-MN, UO, U-KS, U, MN-U/Zu** z wyjątkiem nieruchomości w strefach ochronnych linii energetycznych 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