

Uchwała Nr XII/90/03
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach

z dnia 27 maja 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny pomiędzy ulicami: Pawią, Sokolą, Żurawią i Lipowską - (Plan 5)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 , art. 40 ust. 1 , art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 7 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.)

**Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach
uchwała :**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny pomiędzy ulicami: Pawią, Sokolą, Żurawią i Lipowską - (Plan 5).

Obszar opracowania planu o pow. 4,94 ha, zgodnie z uchwałami: Nr XXXIII/235/01 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 lutego 2001r. oraz Nr LII/423/02 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 sierpnia 2002r., obejmuje tereny ograniczone: od strony północno-zachodniej ul.Sokolą, od strony północno-wschodniej ul.Żurawią, od strony południowo- wschodniej ul.Lipowską, a od południowego zachodu ul.Pawią. Plan obejmuje swym zasięgiem ulice: Żurawią, Sokolą i Pawią.

2. Rysunek planu.
- 1) Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - a) Rysunek planu Nr 1 – Ustalenia przestrzenne – na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część,
 - b) Rysunek planu Nr 2 – Ideogram uzbrojenia – na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym Nr 2 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.
 - 2) W rysunku planu Nr 1 obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych,
 - d) symbole identyfikujące obszary o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - f) ścieżka rowerowa,
 - g) remiza strażacka – obiekt chroniony,
 - h) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
 - 3) W rysunku planu Nr 2 obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - a) oznaczenia wymienione w ust. 2 pkt 2) a)-h),
 - b) istniejące i projektowane trasy sieci infrastruktury.
3. Przeznaczenie terenów oraz warunki i zasady ich zagospodarowania.

- 1) dla terenu o symbolu **UH** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługowo-handlową
- a) W terenie **ustala się**:
- obowiązek przestrzegania ustaleń dla obiektów chronionych w ust. 5,
 - adaptację i modernizację istniejącego budynku remizy strażackiej na warunkach i po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zagospodarowania terenu oraz wszelkich prac remontowo-budowlanych,
 - realizację nowej zabudowy o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, dachy o kącie nachylenia połaci 30-45° – w przypadku konieczności wyburzenia istniejącego chronionego obiektu remizy strażackiej,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: - 20%,
 - wykonanie zjazdu na powiatową ul. Lipowską tylko na warunkach i za zgodą administratora ulicy,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach działki,
- b) W terenie **dopuszcza się**:
- realizację parkingów i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą obszaru objętego planem,
- 2) dla terenu o symbolu **MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .
- a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - wysokość budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + użytkowe poddasze, dachy o kącie nachylenia połaci 30-45°,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych z wyjątkiem jak pokazano na rysunku planu Nr 1,
 - minimalny udział zieleni w powierzchni działki: - 40%,
 - zalecenie wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż ul. Lipowskiej w pasie o szerokości do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - wykonanie zjazdu na powiatową ul. Lipowską tylko na warunkach i za zgodą administratora ulicy,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach poszczególnych działek,
- b) W terenie **dopuszcza się**:
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą obszaru objętego zmianą planu,
 - lokalizację obiektów w granicy działki ,
 - realizację ulic dojazdowych, parkingów i garaży i obiektów gospodarczych niezbędnych dla obsługi obszaru i zabudowy,
 - ustalenie nowego podziału nieruchomości z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni działki dla budynków wolnostojących - 800 m² i minimalnej szerokości działki - 20 m, przy czym podział winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej (uzyskanie opinii administratora ulicy odnośnie sposobu dojazdu).
- 3) dla terenu o symbolu **KW** ustala się przeznaczenie pod pas drogowy ulicy wewnętrznej o charakterze pieszo-jezdnym.
- a) W terenie **ustala się**:
- adaptację istniejącej ul. Żurawiej,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 5m
- 4) Do czasu zainwestowania terenów utrzymuje się dotychczasową rolniczą formę użytkowania terenu, bez możliwości lokalizacji stałych lub tymczasowych obiektów związanych z produkcją rolną.

4. Przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym dla realizacji celów publicznych :
- 1) Adaptuje się istniejące na obszarze planu ulice oraz towarzyszącą im infrastrukturę i ustala się:
 - a) dla terenu o symbolu **KL1/2** przeznaczonego na część pasa drogowego ulicy lokalnej – istniejącej ul. Lipowskiej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12 m (w obszarze planu 2-3m),
 - realizację chodnika i ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się:
 - modernizację i przebudowę,
 - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,
 - b) dla terenu o symbolu **KD** przeznaczonego na części pasów drogowych ulic dojazdowych - istniejących ulic: Pawiej i Sokolej :
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (w obszarze planu 4-7m),
 - realizację jezdni i chodników,
 - dopuszcza się:
 - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.
 - 5) Dla terenu o symbolu **EG** ustala się przeznaczenie pod urządzenia infrastruktury gazowej.
 - a) W terenie **ustala się** adaptację istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu II stopnia,
 - b) Dopuszcza się modernizację i przebudowę obiektu zgodnie z funkcją podstawową.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
- 1) Obejmuje się ochroną obiekt starej remizy strażackiej, usytuowany przy ul. Lipowskiej, oznaczony na rysunku planu Nr 1 i ustala się:
 - a) **obowiązek** uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - wszelkich działań remontowo-konserwatorskich obiektu,
 - wszelkich działań inwestycyjno-budowlanych w bezpośrednim otoczeniu chronionego obiektu,
 - b) **zakaz** przekształceń obiektu chronionego oraz jego bezpośredniego otoczenia mogących obniżyć jego wartość historyczną i architektoniczną, zakaz obejmuje wprowadzanie reklam wielkoformatowych oraz innych elementów dysharmonijnych w formie, gabarytach i lokalizacji w stosunku do chronionego obiektu,
 - c) **dopuszczenia:**
 - prac remontowo-konserwatorskich obiektu z zastrzeżeniem zachowania cech stylowych, skali i wystroju architektonicznego,
 - ewentualnej rozbiórki obiektu w uzasadnionym wypadku, po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjnej pomiarowo-fotograficznej, a w razie stwierdzenia takiej potrzeby – ekspertyzy technicznej.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
- a) Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz na zdrowie i warunki życia ludzi w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych w tym magazynowania w obiektach związków trujących i toksycznych.
 - b) W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ochrony warstwy próchniczej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem oraz wykorzystanie istniejących mas ziemi do rekultywacji występujących w obszarze nieużytków.
 - c) Na terenach zdrenowanych ustala się wymóg zabezpieczenia przerwanymi ciągami drenarskimi w trakcie realizacji obiektów.

- d) W zakresie ochrony wód ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych.
- e) W zakresie ochrony powietrza ustala się, że emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością usług, a także emisja powodowana ogrzewaniem obiektów nie mogą przekraczać dopuszczalnych stężeń określonych w obowiązujących aktach prawnych.
- f) W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.
- g) W zakresie postępowania z odpadami ustala się obowiązek usuwania odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
- h) Ustala się zalecenie wprowadzenia w pasie wzdłuż ul. Lipowskiej - zieleni o charakterze izolacyjnym.
- i) W obszarze planu zaleca się wprowadzanie do zadrzewień i na tereny zabudowy roślinności rodzimej tzn. drzew takich jak: grab, dąb, lipa, jawor, jarzębina oraz krzewów leszczyny, głogu, trzmieliny.

7. Ustalić następujące zasady dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Na obszarze objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury naziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie, zapewniając możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
- 2) Zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę w oparciu o istniejące magistrale i sieć rozdzielczą rozbudowywaną w zależności od charakteru i wielkości przewidywanej zabudowy,
- 3) Zasady w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) Ustala się prowadzenie w okresie docelowym kanalizacji systemem rozdzielczym
 - odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych poprzez sieć projektowanych kanałów do projektowanej komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem opracowania. Do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości lub lokalnych urządzeń ich biologicznego oczyszczania,
 - odprowadzenie wód opadowych kanałami krytymi do najbliższych cieków i potoków,
- 4) Zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci niskoprężnej zasilanej ze stacji redukcyjno-pomiarowej gazu II stopnia o wydajności $Q = 1500 \text{ m}^3/\text{h}$ na podstawie warunków określonych przez administratora sieci. Rozbudowę sieci należy dostosować do przewidywanej zabudowy i charakteru odbioru,
- 5) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię z istniejącej linii napowietrznej 15 kV poprzez projektowaną stację transformatorową SN/NN (poza obszarem opracowania planu) oraz istniejące i projektowane linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia na warunkach określonych przez gestora sieci z zachowaniem określonych przepisami szczególnymi stref ochronnych linii energetycznych.
- 6) Zasady zaopatrzenia w ciepło
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla przygotowania ciepłej wody i dla celów grzewczych poprzez wykorzystanie alternatywnie: istniejącej sieci zdalaczynnej, istniejącej sieci gazowej, projektowanej sieci elektrycznej, zastosowanie lokalnych proekologicznych urządzeń ciepłowniczych,
- 7) Zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:
 - a) realizację sieci w oparciu o rozbudowę lokalnych central, zgodnie z telefonizacją miasta realizowaną przez Telekomunikację polską S.A.
 - b) dopuszcza się możliwość obsługi telekomunikacyjnej przez innych operatorów.
- 8) W obszarze objętym planem **dopuszcza się** :

- a) korekty przebiegu projektowanych sieci i rejonu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich parametrów technicznych w projektach budowlanych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów,
- b) zmianę przebiegu istniejących tras sieci infrastruktury w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi sieciami infrastruktury.
7. Stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 1) Ustala się następujące stawki procentowe dla nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem :
- a) dla terenów oznaczonych symbolami:
- **MN, UH** – stawka procentowa wynosi 30% (trzydzieści procent),
 - dla pozostałych terenów - stawka procentowa wynosi 0% (zero procent),
- 2) Ustalenie o którym mowa w pkt. 1) oznacza że Burmistrz Czechowic-Dziedzic będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Ustalenia końcowe
- 1) Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach Nr XXIX/144/92 z dnia 25 czerwca 1992r. (Dz. Urz. Województwa Katowickiego Nr 10 poz.111 z dnia 1 października 1992r.) w części objętej niniejszą uchwałą i rysunkami planu Nr 1 i Nr 2 w skali 1:1000 stanowiącymi załączniki graficzne Nr 1 i Nr 2 do uchwały.
- 2) Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach, a informacja o uchwaleniu planu zostanie ogłoszona w prasie lokalnej.

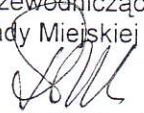
§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi .

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej


Marek Dopierała