

**Uchwała Nr XX/218/04
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach
z dnia 10 lutego 2004r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej
tereny położone w rejonie ulic: Lipowskiej, Świerkowickiej oraz trasy DK-1 - (PLAN XVII).**

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 położone w rejonie ulic: Lipowskiej, Świerkowickiej oraz trasy DK-1 - (PLAN XVII).

§ 2

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **28,30** ha.
2. Granice opracowania wyznaczają:
 - 2.1.od północnego wschodu – droga krajowa - DK-1,
 - 2.2.od zachodu – tereny leśne i ul. Lipowska,
 - 2.3.od południa i południowego wschodu – ul. Świerkowicka.

§ 3

1. Integralną częścią planu są rysunki planu 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. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia oznaczone graficznie:
 - 2.1. granice terenu objętego planem /§ 2/
 - 2.2. linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
 - 2.3. symbole przeznaczenia terenu, o których mowa w ppkt. 2.2.
 - 2.4. istniejący podział własnościowy wraz z numerami ewidencyjnymi;
 - 2.5. linie przebiegu sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.6. orientacyjne linie przebiegu projektowanych dróg wewnętrznych
 - 2.7. strefy i obiekty objęte ochroną konserwatorską /„OW”/
 - 2.8. 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;
- 1). zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych, bytowych, wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych;
- 2). 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);
- 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). 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;

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). selektywnej zbiórki odpadów;
- 4). stosowania urządzeń do gromadzenia odpadów w miejscach publicznych, w miejscach intensywnego ruchu pieszego oraz gospodarstwach domowych z zapewnieniem ich wywozu na składowiska zorganizowane;
- 5). magazynowania odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych;
- 6). stosowania paliw i systemów proekologicznych do ogrzewania pomieszczeń;
- 7). dbałości o formę architektoniczną i detal poprzez stosowanie w projektowaniu i realizacji obiektów rozwiązań nawiązujących gabarytami i formą do krajobrazu /w tym: ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowych maksymalnie do 45 stopni /.

2. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony konserwatorskiej.

2.1. Obszar planu jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej, w rejonie której znajduje się stanowisko archeologiczne Nr 15 związane ze znaleziskiem skarbu monet z XIV w.

2.2. W granicach strefy „OW” działalność inwestycyjna typu: melioracje, gazyfikacje, prace wod.-kan., energetyczne, teletechniczne oraz budowlane, wymagają:

- 1). uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) na określonych indywidualnie warunkach, po wyprzedzającym przebadaniu terenu na koszt inwestora w porozumieniu z WKZ.
- 2). specjalistycznego nadzoru zlecanego każdorazowo przez inwestora w porozumieniu z WKZ.

§ 5

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

1. Symbolami **1U – 3U** oznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę usługową

Ustala się:

- a. realizację obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową;
- b. możliwość modernizacji i rozbudowę istniejących obiektów;
- c. linia zabudowy – min 25,0 m od krawędzi jezdni DK1;

- d. maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 10,0 m (od poziomu terenu do kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych);
- e. forma zabudowy – wolnostojąca;
- f. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;
- g. zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicach obszaru;
- h. zamknięcie oddziaływania na środowisko prowadzonej działalności gospodarczej w granicach działki;

2. Symbolami 1MJ –4MJ oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnie 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 drogi powiatowej, min. 6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- f. 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);
- g. forma zabudowy – wolnostojąca;
- h. modernizację i rozbudowę istniejących budynków na zasadach jak dla nowej zabudowy;
- i. modernizację istniejącej i realizację nowej infrastruktury technicznej
- j. dopuszczenie realizacji nowej zabudowy w ramach wymiany kubatury na działkach o powierzchni mniejszej niż 700m²;
- k. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;
- l. zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od granicy lasu – dla terenu 1MJ;

3. Symbolami 5MJ –8MJ oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnie z zabudową jednorodziną 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;
- c. minimalna powierzchnia działki do zabudowy – 1000m²;
- d. możliwość nowego podziału nieruchomości z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni działki pod zabudowę – 1000m² i minimalnej szerokości 24m;
- e. linia zabudowy – min. 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, min. 6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- f. 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);
- g. forma zabudowy – wolnostojąca;
- h. modernizację i rozbudowę istniejących budynków na zasadach jak dla nowej zabudowy;
- i. dopuszczenie realizacji nowej zabudowy w ramach wymiany kubatury na działkach o powierzchni mniejszej niż 1000m²;
- j. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 50 %;

4. Symbolami **9MJ** oznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnie z zabudową jednorodziną 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,
 - tylko na działkach z bezpośrednim wjazdem na drogę gminną lub powiatową;
- c. minimalna powierzchnia działki do zabudowy – 1500 m² i minimalnej szerokości 24 m;
- d. linia zabudowy – min. 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, min. 6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, lub równolegle wzdłuż drogi wewnętrznej;
- e. 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);
- f. forma zabudowy – wolnostojąca;
- g. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 50 %;

5. Symbolami **1Zo - 4Zo** 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 i zadrzewień stanowiących obudowę cieku wodnego;
- d. dopuszczenie ekstensywnej turystyki pieszej i rowerowej po ścieżkach śródpolnych;

5. 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 w modernizacji drogi krajowej nr 1 [DK1] okresie perspektywicznym 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). W związku z powyższym nie wyklucza się m. in. realizacji układu dróg zbiorczych (serwisowych) w korytarzu DK1.
- 1.2. Obsługa komunikacyjna obszaru opracowania może odbywać się wyłącznie poprzez istniejące drogi układu obsługującego (ul. Lipowska /L1x2/ oraz ul. Świerkowicka /D1x1/), bez możliwości realizacji nowych włączy 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 komunikacji 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 – 25 m od osi drogi.
 - b). W ramach modernizacji drogi nie wyklucza się realizacji dróg zbiorczych (serwisowych). *W związku z ich realizacją należy uwzględnić powiększenie przestrzeni pod drogą dla stworzenia ciągu ekologicznego wzdłuż doliny naturalnej do uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony środowiska.*
 - c). Skrzyżowania z drogami poprzecznymi – wyłącznie z ciągami istniejącymi (ul. Lipowska /L1x2/ oraz ul. Świerkowicka /D1x1/), jednopoziomowe.
- 2). **KL1x2** – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 004-34 [DP 004-34] (ul. Lipowska). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m.
- 3). **KD1x1** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Świerkowicka). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m.

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. Zachowuje się strefy ograniczonej zabudowy 6 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV.
- 1.4. Zapewnia się obsługę telekomunikacyjną poprzez rozbudowę istniejącej sieci Telekomunikacji Polskiej S.A. dopuszczając innych operatorów sieci (w tym również telefonii bezprzewodowej).

2. Ustalenia szczegółowe.

- 2.1. Zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejących sieci \varnothing 200 mm w ul. Świerkowskiej- wskazane zamknięcie pierścienia w kierunku Czechowic Górnych;
- 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;
- 2.4. Zaopatrzenie w ciepło w obszarze objętym planem poprzez indywidualne proekologiczne systemy grzewcze;
- 2.5. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców o charakterze „usługowym” zlokalizowanych na w/w terenie wzdłuż trasy szybkiego ruchu będzie możliwe dla zapotrzebowania mocy szczytowej:
 - 1). Do około 100 kW poprzez wybudowanie linii kablowych niskiego napięcia 0,4 kV z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4 kV.
 - 2). Powyżej 100 kW poprzez wybudowanie stacji transformatorowo – rozdzielczych zasilanych z istniejącej linii: napowietrznej średniego napięcia 15 kV przebiegającej wzdłuż trasy.
- 2.6. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe zlokalizowanych na w/w terenie będzie możliwe poprzez rozbudowę istniejącej sieci niskiego napięcia 0,4 kV na w/w terenie.

§ 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 symbolami: **1MN-4MN, 1Zo-3Zo** oraz na terenach komunikacji oznaczonych symbolami **GP, KL** ustala się : **0 %** .
 - 1.2. Dla pozostałych nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę za 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