

Uchwała Nr XIV/119/03
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach
z dnia 16 września 2003 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny „D-Ligocka”, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, położone w pobliżu trasy DK-1 oraz ulic: Ligockiej, Mazańcowickiej i Brzeziny – (Plan 1)

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.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003 r. Nr 80 poz.717)

Rada Miejska w Czechowicach Dziedzicach
uchwała:

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny „D-Ligocka”, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, położone w pobliżu trasy DK-1 oraz ulic: Ligockiej, Mazańcowickiej i Brzeziny – (Plan 1)

Obszar opracowania planu o pow. 23,61 ha, zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/232/01 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 lutego 2001r., obejmuje tereny ograniczone: od zachodu trasą DK-1, od północy ul.Ligocką, od wschodu ul.Mazańcowicką, a od południa ul.Brzeziny. Ulica Brzeziny w całości włączona jest do niniejszego planu.

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) granica obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych,
 - e) symbole identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - g) strefy ochronne napowietrznych linii energetycznych,
 - h) ścieżka rowerowa w linach rozgraniczających ulicy lokalnej KL,
 - i) krzyż przydrożny i drzewa objęte ochroną.
 - 3) W rysunku planu Nr 2 obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - c) oznaczenia wymienione w ust. 2 pkt 2) a),b),c),d),e),f),g),i),
 - d) istniejące i projektowane trasy sieci infrastruktury.

3. Przeznaczenie terenów oraz warunki i zasady ich zagospodarowania.
- 1) dla terenów o symbolach **1PSU – 5PSU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zorganizowaną działalność inwestycyjną w zakresie: wytwórczości, składowania i usług.
- a) W terenie **ustala się**:
- realizację obiektów wytwórczości, usług oraz składów i magazynów wraz z obsługą administracyjną,
 - uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu oznaczonego symbolem PSU,
 - wysokość budynków - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 15%,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, z wyjątkami pokazanymi na Rysunku planu Nr 1,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenu,
 - obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez projektowany układ ulic lokalnych i dojazdowych,
 - podział terenu na mniejsze działki ~ 2000-3000 m² winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej (uzyskanie opinii administratora drogi odnośnie sposobu dojazdu) wraz z zachowaniem innych ustaleń odnoszących się do tego terenu,
- b) W terenie **dopuszcza się**:
- prowadzenie indywidualnej działalności inwestycyjnej,
 - usługi handlu, gastronomii i inne dla użytkowników obiektów wymienionych w ust. 1),
 - wykonanie zjazdu na zbiorczą powiatową ul.Ligocką tylko na warunkach i za zgodą administratora ulicy,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - realizację ulic dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi obszaru i zabudowy,
- 2) dla terenów o symbolu **1MNU - 4MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami .
- a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - lokalizację obiektów usług i prowadzenie działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową lub jako samodzielnych obiektów usługowych na wydzielonych działkach,
 - adaptację i modernizację wraz z rozbudową i nadbudową istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy,
 - lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę istniejącą,
 - wysokość budynków maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna+ poddasze użytkowe, dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych,
 - w obszarze o symbolu 1MNU - zalecenie zagospodarowania pasa terenu wzdłuż ul.Ligockiej o szerokości do nieprzekraczalnej linii zabudowy, zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - w obszarach o symbolach 2MNU, 3MNU - zalecenie zagospodarowania terenu wzdłuż ul.Mazańcowickiej zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - obsługa komunikacyjna poprzez projektowany układ ulic lokalnych i dojazdowych, wykonanie zjazdu na ulice powiatowe tylko na warunkach i za zgodą administratora ulic,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach poszczególnych działek,
- b) W terenie **dopuszcza się**:
- lokalizację nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych,
 - lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,

- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą obszaru objętego zmianą planu,
 - realizację ulic dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi obszaru i zabudowy,
 - ustalenie nowego podziału nieruchomości z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni działki - 800 m² i minimalnej szerokości działki - 20 m, przy czym podział winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej (uzyskanie opinii administratora drogi odnośnie sposobu dojazdu).
- 3) 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 liniowym oznaczeniem graficznym dla realizacji celów publicznych :
- 1) dla terenu o symbolu **UP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi publiczne w zakresie: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji.
- a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowych obiektów zabudowy usługowej,
 - adaptację i modernizację wraz z nadbudową istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy,
 - wysokość budynków - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30-45%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 15%,
 - zalecenie zagospodarowania pasa terenu wzdłuż ul. Ligockiej o szerokości do nieprzekraczalnej linii zabudowy, zielenią o charakterze izolacyjnym i ozdobnym,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych,
 - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenu,
- b) W terenie **dopuszcza się**:
- zmianę przeznaczenia istniejących obiektów na inne usługi publiczne lub ogólnomiejskie (kultura, nauka, administracja),
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą obszaru objętego zmianą planu.
- 2) Adaptuje się istniejące na obszarze planu drogi, ulice oraz towarzyszącą im infrastrukturę i ustala się:
- a) dla terenu o symbolu **KGP 2/2 DK - 1** przeznaczonego na część pasa drogowego ulicy głównej ruchu przyspieszonego – istniejącej drogi krajowej DK-1:
- szerokość w liniach rozgraniczających 60m, (w obszarze planu 2-5m),
- dopuszcza się:
- modernizację i przebudowę,
 - wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym,
 - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,
 - realizację przejść podziemnych, kładek dla pieszych, zatok autobusowych oraz urządzeń i obiektów zmniejszających uciążliwość drogi (ekrany akustyczne itp.),
- b) dla terenu o symbolu **KL 1/2** przeznaczonego na część pasa drogowego ulicy zbiorczej – istniejącej powiatowej ul. Mazańcowickiej:
- szerokość w liniach rozgraniczających 15m (w obszarze planu 4-6 m),
 - realizację chodnika,
 - dopuszcza się:
 - modernizację i przebudowę,
 - prowadzenie ścieżki rowerowej,
 - wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym,

- lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,
- c) dla terenu o symbolu **KL1/2** przeznaczonego na pas drogowy ulic lokalnych – nowoprojektowanych i istniejącej ul. Brzeziny:
- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - realizację jezdni, chodników i ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się:
 - modernizację i przebudowę,
 - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,
- d) dla terenu o symbolu **KD** przeznaczonego na pas drogowy ulic dojazdowych nowoprojektowanych:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - realizację jezdni i chodników,
 - dopuszcza się:
 - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,
- e) dla terenu o symbolu **KD** przeznaczonego na pas drogowy ulicy dojazdowej – istniejącej ul. Stawowej :
- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - realizację jezdni, chodników i ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się :
 - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,
- f) dla terenu o symbolu **KW** przeznaczonego na pas drogowy istniejącej ulicy wewnętrznej z dopuszczeniem ruchu pieszego
- szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
 - dopuszcza się:
 - modernizację i przebudowę,
 - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.
- 4) Dla terenów o symbolach **1EE** i **2EE** ustala się przeznaczenie pod urządzenia infrastruktury energetycznej.
- a) W terenach **ustala się** realizację nowych słupowych stacji transformatorowych SN/NN.
5. 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 wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych w tym magazynowania w obiektach związków trujących, toksycznych.....*
- b) W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ochrony warstwy próchnicznej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem oraz wykorzystanie istniejących mas ziemi do rekultywacji występujących w obszarze nieużytków.
- c) Na terenach zdrenowanych ustala się wymóg zabezpieczenia przerwanych ciągów drenarskich w trakcie realizacja 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 wzdłuż DK-1, ul. Ligockiej i ul. Mazańcowickiej zieleni o charakterze izolacyjnym.
 - i) W obszarze planu zaleca się wprowadzanie do zadrzewień i na tereny zabudowy roślinności rodzimej takich jak: grab, dąb szypułkowy, lipa, jawor, jarzębina oraz krzewy: leszczyna, głóg, trzmielina.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:

- 1) Obejmuje się ochroną krzyż przydrożny wraz z zielenią towarzyszącą - 2 lipami, usytuowanymi przy ul. Stawowej, oznaczonymi na rysunku planu Nr 1 i ustala się:
 - a) **obowiązek** uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - prac remontowo-konserwatorskich obiektu i zieleni,
 - wszelkich działań inwestycyjno-budowlanych w bezpośrednim otoczeniu chronionego krzyża,
 - b) **zakaz** przekształceń krzyża i zieleni towarzyszącej oraz ich bezpośredniego otoczenia mogących obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, zakaz obejmuje wprowadzanie reklam wielkoformatowych oraz innych elementów dysharmonijnych w formie, gabarytach i lokalizacji w stosunku do chronionego obiektu i zieleni,
 - c) **dopuszczenia:**
 - prac remontowo-konserwatorskich obiektu z zastrzeżeniem zachowania cech stylowych, skali i wystroju architektonicznego,
 - ewentualnej przebudowy zieleni towarzyszącej w przypadkach szczególnie uzasadnionych, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. 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) W strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznej 15 kV **ustala się** zasady zagospodarowania terenu na podstawie przepisów szczególnych, wszelkie działania i inwestycje w strefach wymagają uzgodnienia z właścicielami sieci.
- 3) Zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę w oparciu o istniejącą w terenie sieć wodociągową rozbudowywaną w zależności od charakteru i wielkości przewidywanej zabudowy,
- 4) Zasady w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) Ustala się prowadzenie w okresie docelowym kanalizacji systemem rozdzielczym
 - odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych poprzez sieć projektowanych kanałów do komunalnej oczyszczalni ścieków. 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,
- 5) Zasady zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci niskoprężnej na podstawie warunków określonych przez administratora sieci w oparciu o SRP I i II stopnia „Wąska”,
 - 6) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię z istniejących linii napowietrznych i kablowych 15kV poprzez projektowane dwie stacje transformatorowe SN/NN 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 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) skablowanie istniejących energetycznych linii napowietrznych 15kV,
 - c) zmianę przebiegu istniejących tras sieci infrastruktury w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi sieciami infrastruktury.
8. 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:
 - **PSU, MNU** – 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 będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
9. 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 Dopierala