

**Uchwała Nr XVII/168/03
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach
z dnia 9 grudnia 2003r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice
obejmującej tereny położone w sąsiedztwie ulic: Junackiej i Komorowickiej – (PLAN 4).**

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
uchwala:**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone w sąsiedztwie ulic: Junackiej i Komorowickiej- (Plan 4).

§ 2

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **8,49** ha.
2. Granice opracowania wyznaczają:
 - 2.1.od północy – ulica Junacka,
 - 2.2.od południa – droga polna,
 - 2.3.od wschodu – ul. Komorowicka,
 - 2.4.od zachodu – linia kolejowa.

§ 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. linie przebiegu 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). odprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych, bytowych, wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych;
- 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.z2001r. Nr62, poz. 628);
- 6). działań, które spowodują zmianę kierunku odpływu wód powierzchniowych, w tym opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29, Ustawa z 18 lipca 2001 r. - *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 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.z1996r.Nr132, 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;

1.3. Rozwój zabudowy w północno-wschodniej części obszaru opracowania uwarunkowany jest zlikwidowaniem zagrożenia powodziowego /rzeka Białka - wykonanie wałów/;

§ 5

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

1. Symbolami **1MJ-U**, **2MJ-U** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o funkcji usługowej i drobnej wytwórczości.

Ustala się:

- a. rewitalizację terenu w zakresie obiektów i zieleni, realizacja „małej architektury”;
- b. modernizację istniejących budynków (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
- c. modernizację istniejącej i realizację nowej infrastruktury technicznej;
- d. 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;
- e. niezbędne wykonanie ekspertyzy geotechnicznej;
- f. realizacja obiektów bez podpiwniczenia
- g. linie zabudowy przyjmuje się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- h. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;

- i. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- j. forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- k. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 25 %;

2. Symbolem **U** oznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę usługową oraz drobną wytwórczość.

Ustala się:

- a. zaleca się wymianę kubatury istniejących obiektów usługowych – realizacja nowych obiektów z zastrzeżeniem dbałości o formę i detal architektoniczny;
- b. zapewnienie w granicach obszaru miejsc parkingowych w niezbędnym zakresie;
- c. niezbędne wykonanie ekspertyzy geotechnicznej ;
- d. realizacja obiektów bez podpiwniczenia;

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

Ustala się:

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

§ 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), najczęściej w oparciu o istniejące drogi gruntowe.
- 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 wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2.1.Drogi publiczne.

- 1).** **K1L1x2** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Junacka). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 m.
- 2).** **K2L1x2** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Komorowicka). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 m.
- 3).** **KD1x1** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Rolna). 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.**Dla gazociągu wysokoprężnego /docelowo średnioprężny/ \varnothing 200 mm o ciśnieniu CN 2,5Mpa należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy o szerokości 2 x 20m / docelowo - 2 x 4m/.
- 1.2.**Dla wodociągu magistralnego \varnothing 800 mm należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy o szer.: 2 x 8m celem zachowania możliwości dostępu przy pracach remontowych i awaryjnych
- 1.3.**Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury podziemnej i nadziemnej dopuszczając możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
- 1.4.**Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z właścicielem lub administratorem sieci, nie naruszając wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.
- 1.5.**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,
- 1.6.**Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 16 m dla przebiegającej przez te tereny linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV,
- 1.7.**Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy zgodnej z zapisami PN-76/E-05125 dla przebiegających przez te tereny linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- 1.8.**Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 5x5 m dla istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 1.9.**Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 6 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV.
- 1.10.**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,
- 1.11.**Istnieje możliwość przebudowy linii napowietrznych 15 i 0,4 kV po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Zakładzie Energetycznym Bielsko-Białą.
- 1.12.**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 \varnothing 100mm tworzących pierścień na terenie opracowania.
- 2.2. Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do lokalnej oczyszczalni ścieków elektrowni Bielsko-Północ w Czechowicach Południowych.
- 2.3. Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejących sieci gazociągów średnio-prężnych.
- 2.4. Zaopatrzenie w ciepło w obszarze objętym planem z istniejącej sieci ciepłowniczej PK „Therma” Bielsko-Biała lub bezpośrednio ze źródła ciepła EC-2 należącego do PKE S.A./ZEC Bielsko-Biała.
- 2.5. Zasilanie w energię elektryczną odbiorców będzie możliwe z istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia 0,4 kV lub poprzez jej rozbudowę z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV nr 407.

§ 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 komunikacji oznaczonych symbolami: **KK, K1L1x2, K2L1x2, KD1x1** ustala się : **0 %** .
 - 1.2. Dla pozostałych nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę za wyjątkiem części nieruchomości w strefach ochronnych linii magistralnych wodociągu i gazociągu oraz linii energetycznej 15 kV 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