

Uchwała Nr XII/91/03  
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: Lipowską, Oliwną oraz zachodnią granicą działki nr 2688/1 - ( Plan 47 )

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: Lipowską, Oliwną oraz zachodnią granicą działki nr 2688/1 - ( Plan 47 ).

Obszar opracowania planu o pow. 3,15 ha, zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/258/01 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 lutego 2001r., obejmuje tereny ograniczone: od wschodu i południa ul. Lipowską, od północy ul. Oliwną, a od zachodu drogą polną. Ulice Oliwna i droga polna po stronie zachodniej nie wchodzi w zakres opracowania 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) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych,
    - d) symbole identyfikujące obszary o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała,
    - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - f) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
    - g) ścieżka rowerowa w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej KL.
  - 3) W rysunku planu Nr 2 obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
    - a) oznaczenia wymienione w ust. 2 pkt 2) a)-g),
    - b) istniejące i projektowane trasy sieci infrastruktury.
3. Przeznaczenie terenów oraz warunki i zasady ich zagospodarowania.
  - 1) dla terenu o symbolu **MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy,
  - lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę istniejącą,
  - wysokość nowych budynków maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45<sup>o</sup>,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, z wyjątkiem jak pokazano na rysunku planu Nr 1,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 40%,
  - zalecenie wprowadzenia w pasie wzdłuż ul. Lipowskiej o szerokości do nieprzekraczalnej linii zabudowy – zieleni o charakterze izolacyjnym,
  - 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**:
- lokalizację usług w budynkach mieszkalnych,
  - lokalizację budynków w granicy działki ,
    - lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
    - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - realizację ulic dojazdowych, parkingów i garaży i obiektów gospodarczych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
    - ustalenie nowego podziału nieruchomości z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni działki - 800 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości działki - 20 m, przy czym podział winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej ( uzyskanie opinii administratora drogi odnośnie sposobu dojazdu ) .
- 2) dla terenu o symbolu **UKR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi kultu religijnego .
- a) W terenie **ustala się**:
- adaptację i modernizację wraz z rozbudową istniejącego kościoła i zabudowań parafialnych,
  - lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę istniejącą,
  - wysokość budynków nowych ( poza kościołem ) maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe, dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45<sup>o</sup>,
  - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, z wyjątkiem jak pokazano na rysunku planu Nr1,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: - 20%,
  - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenu UKR,
- b) W terenie **dopuszcza się**:
- lokalizację usług z zakresu oświaty, opieki społecznej, itp.,
  - wprowadzenie zieleni o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,
  - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - realizację dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

4. Przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz liniowym 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 powiatowej ul. Lipowskiej :
  - szerokość w liniach rozgraniczających 15m, (w obszarze planu 1,5m),
  - realizację ścieżki rowerowej i chodnika,
  - 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 część pasa drogowego ulicy dojazdowej – istniejącej ul. Oliwnej:
  - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. ( w obszarze planu-3m.),
  - realizację chodnika,
  - dopuszcza się:
    - modernizację i przebudowę,
    - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.

5. Do czasu zainwestowania terenów utrzymuje się dotychczasową rolniczą formę użytkowania terenu, bez możliwości lokalizacji stałych lub tymczasowych obiektów związanych z produkcją rolną.

6. Ustalić szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 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.
- 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 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 wzdłuż ul. Lipowskiej zieleni o charakterze izolacyjnym.
- i) W obszarze planu zaleca się wprowadzanie do zadrzewień i na tereny zabudowy roślinności rodzimej takich jak: grab, dąb, lipa, jawor, jarzębina oraz krzewy: leszczyna, głóg, trzmielina.
- j) W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się ochronę kościoła p.w. Św. MM Kolbego jako dominanty w krajobrazie obszaru, której podporządkowuje się formy i wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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 napowietrznej linii 15 kV ustala się zasady zagospodarowania terenu na podstawie przepisów szczególnych, wszelkie działania i inwestycje w strefie wymagają uzgodnienia z właścicielem sieci.
  - 3) Zasady zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę w oparciu o istniejącą 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 projektowanej lokalnej 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,
  - 5) Zasady zaopatrzenia w gaz:
    - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci średnioprężnej, poprzez reduktory przydomowe, na podstawie warunków określonych przez administratora sieci. Rozbudowę sieci należy dostosować do przewidywanej zabudowy i charakteru odbioru.
  - 6) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię z istniejących linii napowietrznych i kablowych na warunkach określonych przez gestora sieci z zachowaniem określonych przepisami szczególnymi stref ochronnych linii energetycznych. W celu prawidłowego wykorzystania terenu zaleca się przełożenie linii 15 kV.
  - 7) 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,
  - 8) 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.
  - 9) 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) przełożenie i skablowanie istniejących elektroenergetycznych 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:
      - 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 Czechowic-Dziedzic 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 Miasta 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