Uchwała Nr XIII/102/03
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach

z dnia 10 lipca 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone w sąsiedztwie ulic: Pasieki i Kopernika - (Plan 60)

(Katowice, dnia 30 października 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i 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 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
uchwala :

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone w sąsiedztwie ulic: Pasieki i Kopernika - (Plan 60).
Obszar opracowania planu o pow. 4,87 ha, zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/264/01 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 lutego 2001 r., obejmuje tereny ograniczone: od północnej strony ul.Pasieki, od strony zachodniej ul.Kopernika, od strony południowej i wschodniej drogą polną. Droga polna po stronie południowej 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 1:1.000, 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 1:1.000, 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 napowietrznej linii energetycznej,
   g) ścieżka rowerowa w linach rozgraniczających ulicy KZ
3) W rysunku planu Nr 2 obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
   a) oznaczenia wymienione w ust. 2 pkt 2) a),b),c),d),e),f),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 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,
      – zakaz lokalizacji usług motoryzacyjnych (warsztaty, lakiernia, blacharstwo, myjnia),
      – adaptację i modernizację wraz z rozbudową istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy,
      – lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę istniejącą,

- wysokość budynków maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe, 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 powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: - 40%,
- zalecenie zagospodarowania pasa terenu wzdłuż ul.Kopernika o szerokości do nieprzekraczalnej linii zabudowy - zielenią o charakterze izolacyjnym,
- obsługa komunikacyjna poprzez projektowany układ ulic dojazdowych i wewnętrznych, wykonanie zjazdu na powiatową ul.Kopernika 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 obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację ulic dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi obszaru i zabudowy,
- ustalenie nowego podziału nieruchomości z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni działki - 800 m^2 i minimalnej szerokości działki - 20 m, przy czym podział winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej (uzyskanie opinii administratora drogi odnośnie sposobu dojazdu).

2) dla terenów o symbolu **MM,U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową mieszaną obejmującą małe domy mieszkalne (do 6 mieszkań), zabudowę szeregowa, bliźniaczą i jednorodzinną z usługami towarzyszącymi.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej z nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi z zakresu handlu, sportu, oświaty lub zdrowia,
- realizację nowej słupowej stacji transformatorowej SN/NN,
- wysokość małych domów mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, pozostałych budynków maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe, dachy o kącie nachylenia połaci 30-45°,
- w przypadku realizacji zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej ustala się stosowanie jednolitego wystroju obiektów, w tym: materiałów ścian, pokrycia dachowego, drzwi oraz kolorystyki obiektów,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej indywidualnych i bliźniaczych domów jednorodzinnych co najmniej -40%, pozostałych co najmniej 20%,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach poszczególnych działek,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- realizację zabudowy mieszkaniowej z usługową w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych),
- realizację ulic dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi obszaru i zabudowy.

3) dla terenu o symbolu **ZL,NO** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zadrzewienia oraz lokalną oczyszczalnię ścieków.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację lokalnej oczyszczalni ścieków przy maksymalnym możliwym zachowaniu istniejącej zieleni wysokiej towarzyszącej dolinie dopływu Potoku Czechowickiego,
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4) dla terenu o symbolu **L** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren lasu ochronnego,

a) W terenie **ustala się:**
- zachowanie istniejącej zieleni leśnej towarzyszącej dolinie dopływu Potoku Czechowickiego,

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 **KZ 1/2** przeznaczonego na część pasa drogowego ulicy zbiorczej - istniejącej powiatowej ul.Kopernika:

- szerokość w liniach rozgraniczających 22m, (w obszarze planu 7m),
- realizację ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się:
  * modernizację i przebudowę,
  * wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym,
  * lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,

b) dla terenu o symbolu **KD** przeznaczonego na część pasa drogowego projektowanej ulicy dojazdowej:
- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (w obszarze planu 5m),
- realizację jezdni i chodnika,
- dopuszcza się:
  * lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy,

c) dla terenu o symbolu **KW** przeznaczonego na pas drogowy projektowanych ulic wewnętrznych 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.

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

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

1) 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.
2) 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.
3) Na terenach zdrenowanych ustala się wymóg zabezpieczenia przerwanych ciągów drenarskich w trakcie realizacja obiektów.
4) W zakresie ochrony wód ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych.
5) 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.
6) W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.
7) W zakresie postępowania z odpadami ustala się obowiązek usuwania odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
8) Ustala się zalecenie wprowadzenia wzdłuż ul.Kopernika zieleni o charakterze izolacyjnym.
9) 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.

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 EN 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 magistralną i rozdzielczą 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 w płd.-wsch. części opracowania Do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej dla zabudowy istniejącej przy ul.Kopernika 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 w oparciu o SRP II stopnia "Bestwińska" 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 15kV poprzez projektowaną słupową stację transformatorowe SN/NN 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 na odcinku od ul.Pasieki do ulicy Polnej.
7) 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,
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) skablowanie istniejącej energetycznej linii napowietrznej 15kV,
   c) zmianę przebiegu istniejących tras sieci infrastruktury w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi sieciami infrastruktury.

8. Ustalić 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, MM,U** - 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 1:1.000 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