**UCHWAŁA NR XXII/168/04**

**RADY MIEJSKIEJ W SIEWIERZU**

**z dnia 29 kwietnia 2004r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Czekance KM-1.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) 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 Siewierzu**

**uchwala:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Czekance KM-1.

## ROZDZIAŁ 1

## PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Czekance KM-1 obejmuje obszar ograniczony od strony północnej działką o numerze geodezyjnym 21, od strony zachodniej drogą wojewódzką nr 793, od strony wschodniej granicą z Porębą i od strony południowej działką o numerze geodezyjnym 159/1.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
    1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    2) symbole wyżej wymienionych terenów, posiadające odniesienia do treści uchwały, złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego opisującego przeznaczenie podstawowe.

### § 2

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
    1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
    2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
    3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
    4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
    5) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
    6) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
2. W obszarze planu występują tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
    1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
        a) zabudowa jednorodzinna - MJ,
        b) zabudowa letniskowa - ML,
    2) tereny zieleni publicznej oznaczone symbolami:
        a) zieleń ekologiczna- ZE,

b) zieleń izolacyjna - ZI,
3) tereny lasów oznaczone symbolem RL,
4) tereny komunikacji oznaczone symbolami:
a) ulice zbiorcze - KZ,
b) ulice dojazdowe - KD,
c) ciągi pieszo-jezdne - Kpj,
5) teren ujęcia wody oznaczony symbolem WZ.

**§ 3**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady,
2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dla planu o którym mowa w §1 o ile z przepisu nie wynika inaczej,
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 o którym mowa w § 1 ust. 2,
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na wyznaczonym liniami rozgraniczenia terenie, tj. zajmować ponad 50% powierzchni terenu,
5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć opisane w tekście uchwały rodzaje przeznaczenia wzbogacające i niesprzeczne z podstawowym,
6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym,
7) zieleni ekologicznej - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z ochroną i podnoszeniem walorów przyrodniczych miejsca i terenów sąsiadujących; powinny być to środowiska wielopiętrowe o zróżnicowanym składzie gatunkowym zapewniającym dogodny rozwój roślinności i odpowiednie warunki bytowania zwierząt; może być częściowo udostępniona do penetracji,
8) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć tereny, których istnienie związane jest głównie z ochroną przed uciążliwościami akustycznymi, emisją spalin i pyłów.

## ROZDZIAŁ 2

## PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

**§ 4**

**Zasady zagospodarowania terenów dotyczące całego obszaru planu**

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie nieruchomości wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, powinny być kształtowane w dostosowaniu do wartościowych cech lokalnego krajobrazu i otaczającej zabudowy, w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie.
2. Fasady widoczne od strony przestrzeni publicznych powinny uwzględniać charakter sąsiedniej zabudowy.
3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy odrębnych przepisów.
4. Wykorzystanie nieruchomości dla usług wymaga spełnienia następujących warunków:
1) dojazd do nieruchomości powinien posiadać utwardzoną jezdnię o szerokości co najmniej 5,0 m,
2) teren powinien być odseparowany wizualnie (ogrodzeniem lub zielenią zimotrwałą) od sąsiadujących nieruchomości o funkcji mieszkaniowej.
5. Usługi nie mogą stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości, szczególnie w postaci regularnego zajmowania jezdni lub chodnika do celów parkowania pojazdów oraz dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton.
6. Nakazuje się dostosowanie formy użytkowania i zagospodarowania terenów do wymogów ochrony przed hałasem i emisją substancji szkodliwych określonych w przepisach szczególnych.
7. Zakazuje się stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów

pokrycia dachu i elewacji.
8. Zakazuje się wprowadzania nawierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych w stopniu większym niż określony w § 5 ust. 2 pkt 2 oraz w § 6 ust. 2 pkt 2, z wyłączeniem terenów określonych w § 7 ust. 1 i 2.
9. Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczych i garaży na froncie działek przylegających do przestrzeni publicznych.
10. Zakazuje się trwałego grodzenia działek przy użyciu substandardowych materiałów odpadowych.
11. Należy zachować istniejące, wartościowe zadrzewienia o naturalnym charakterze.
12. Większe prace ziemne prowadzone na terenie objętym planem powinny mieć zapewniony nadzór archeologiczny. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej oraz wykopy pod fundamenty większych budynków i budowli.

## § 5

## Tereny mieszkaniowe - zabudowa jednorodzinna

1. Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej **1MJ** do **9MJ.** Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna oraz jej uzupełnienia. Przeznaczenie dopuszczalne - usługi.
2. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego łącznie, w odniesieniu do projektowanej zabudowy jednorodzinnej oraz przebudowy obiektów istniejących dla powierzchni działek w granicach ogrodzenia:
   1) powierzchnia zabudowana - wskaźnik nie może przekroczyć 30%,
   2) powierzchnia zabudowana i nawierzchnie utwardzone - wskaźnik nie może przekroczyć 50%.
3. W obrębie nieruchomości należy zapewnić stałe miejsca postojowe przyjmując:
   1) dla działek o funkcji wyłącznie mieszkaniowej 2 stanowiska, wliczając w to miejsce w garażu,
   2) dla działek o dopuszczonej działalności usługowej, ponad powyższe, w ilości zabezpieczającej potrzeby klientów i personelu.
4. Nie dopuszcza się zabudowy na działkach o szerokości mniejszej niż 18,0 m.
5. Dopuszcza się dokonywanie podziałów a także scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z orientacyjnymi oznaczeniami na rysunku planu lub na następujących zasadach:
   1) powierzchnia działek budowlanych powinna wynosić nie mniej niż 800 $m^2$,
   2) należy zapewnić dojazd do działki zgodny z wymogami przepisów szczególnych,
   3) do posesji mogą być wydzielane dojazdy o charakterze prywatnym, stanowiące własność posiadaczy obsługiwanych nieruchomości,
   3) dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego na działce,
   4) nie dopuszcza się lokalizacji budynków w granicy działki, o ile w jakikolwiek sposób ogranicza to możliwości zagospodarowania działek sąsiadujących.
6. Podziały nieruchomości inne niż oznaczone orientacyjnie na rysunku planu dopuszcza się pod warunkiem przedstawienia geodezyjnego projektu podziału nieruchomości dla całego terenu.
7. Podziały nieruchomości odbywają się z poszanowaniem interesów wszystkich właścicieli nieruchomości na danym terenie, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeśli z projektu podziału geodezyjnego terenu wynika przeznaczenie pod drogę wewnętrzną działki lub takiej jej części, że zabudowa pozostałej części jest niemożliwa, to jej właścicielom przysługuje prawo do żądania za jej wykup średniej ceny gruntów budowlanych jak dla terenów przylegających lub prawo do działki zamiennej o zbliżonej powierzchni, wydzielonej z działek przez taką drogę obsługiwanych. W przypadku braku możliwości doprowadzenia do ugody pomiędzy właścicielami terenu umożliwiającej wydzielenie drogi obsługującej, zakazuje się zabudowy całego terenu.
8. Dla budynków wolnostojących, projektowanych i podlegających przebudowie, ustala się:
   1) wysokość budynków ogranicza się do 2-ch kondygnacji z poddaszem użytkowym, poziom parteru nie może przekroczyć wysokości +1,0 m nad poziomem terenu w rejonie wjazdu na nieruchomość,
   2) ustala się zasady formowania dachów spadzistych według poniższego opisu:
      a) zasadniczy układ połaci dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy - symetryczny w stosunku do bryły budynku,
      b) kalenica równoległa do fasady frontowej lub linii zabudowy,
      c) kąt nachylenia połaci od $30^0$ do $45^0$,

d) pokrycie ceramiczne lub optycznie symulujące ceramikę w kolorach naturalnych (piaskowe beże, ceglasta czerwień, brąz, grafit),

4) ustala się zasadę formowania fasad i doboru materiałów wykończeniowych, nawiązującą do miejscowej tradycji jurajskiej - tj. naturalny kamień wapienny, cegła licowa, drewno, tynki fakturowane bielone, szare, beżowe i brązowe.

**§ 6**

**Tereny mieszkaniowe - zabudowa letniskowa**

1. Wyznacza się tereny zabudowy letniskowej **1ML** do **4ML.** Przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa i jej uzupełnienia. Nie dopuszcza się niemieszkalnych sposobów użytkowania terenu. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków jednorodzinnych.
2. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu w odniesieniu do powierzchni działek w granicach ogrodzenia:
   1) powierzchnia zabudowana - wskaźnik nie może przekroczyć 30%,
   2) powierzchnia zabudowana i nawierzchnie utwardzone - wskaźnik nie może przekroczyć 50%,
3. W obrębie nieruchomości należy zapewnić stałe miejsca postojowe tak, by nie zachodziła konieczność parkowania poza działką.
4. Dopuszcza się dokonywanie podziałów a także scaleń i wtórnych podziałów na następujących zasadach:
   1) powierzchnia działek budowlanych powinna wynosić nie mniej niż 400 $m^2$, a jej szerokość nie może być mniejsza niż 14,0 m.
   2) należy zapewnić dojazd do działki zgodny z wymogami przepisów szczególnych, przy uwzględnieniu projektowanej funkcji obiektu,
   3) do posesji mogą być wydzielane dojazdy o charakterze prywatnym, stanowiące własność posiadaczy obsługiwanych nieruchomości.
5. Dla terenów mieszkalnictwa letniskowego osadniki szczelne mogą stanowić rozwiązanie docelowe.
6. Dla budynków wolnostojących, projektowanych i podlegających przebudowie, ustala się zasady formowania jak określono w § 5 ust. 8.

**§ 7**

**Tereny komunikacji**

1. Wyznacza się tereny ulic publicznych o podanej szerokości w liniach rozgraniczających i parametrach przekroju poprzecznego:
   1) istniejąca ulica **KZ**1/2 (w liniach rozgraniczających od 30 m do 35 m) - jezdnia ulicy znajduje się poza obszarem planu; stopniowa eliminacja wjazdów bezpośrednich z działek; nakazuje się - w przypadku przebudowy ulicy - realizację pasa zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających pomiędzy jezdnią a terenami mieszkaniowymi,
   2) projektowana ulica **KD** 1/2 (szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m) - jezdnia 5,5 m - 6,0 m, co najmniej jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m; dopuszcza się zmniejszenie szerokości linii rozgraniczających do 8,5 m i ich przesunięcia w stosunku do pokazanych na rysunku planu do 3,0 m.
2. Wyznacza się tereny projektowanych ciągów pieszo - jezdnych **1Kpj, 2Kpj** i **3Kpj** o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 6,5 m- jako uzupełnienie obsługi komunikacyjnej terenów, z dopuszczeniem nawierzchni gruntowych.
3. Zgodnie z orientacyjnymi oznaczeniami podziałów nieruchomości na rysunku planu, określa się drogi wewnętrzne o szerokości - wynikającej z przepisów przeciwpożarowych - równej co najmniej 5,0 m, pozostające własnością użytkowników. Ich nawierzchnie powinny być rozbieralne, tak by umożliwiały łatwy dostęp do sieci uzbrojenia technicznego prowadzonego pod jezdnią.
4. Zespół działek obsługiwany ulicą o charakterze sięgacza musi być zakończony placem do zawracania o wymiarach - wynikających z przepisów przeciwpożarowych - równych co najmniej 20,0 x 20,0 m.
5. Parkingi i garaże dla funkcji projektowanych i istniejących muszą mieścić się w granicach działek, w ilości wynikającej z ich programu użytkowego.

6. Dopuszczalne są miejscowe przewężenia jezdni wymuszone lokalizacją budynków i trwałych ogrodzeń. Ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w liniach rozgraniczających ulic, o których mowa w ust. 1 i w ust. 2 pozostawia się do czasu przebudowy (budowy) ulicy. Koszt przebudowy ogrodzeń i terenu w liniach rozgraniczających ulicy zostanie poniesiony solidarnie przez wszystkich właścicieli, których działki są obsługiwane taką ulicą, proporcjonalnie do wielkości posiadanych działek.

**§ 8**

**Tereny zieleni**

1. Wyznacza się tereny projektowanej zieleni ekologicznej **1ZE** i **2ZE**. Przeznaczenie podstawowe - ochrona i podnoszenie walorów przyrodniczych miejsca i terenów sąsiadujących. Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów rekreacyjnych oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Wyznacza się tereny projektowanej zieleni izolacyjnej **ZI**. Przeznaczenie podstawowe - ochrona ujęcia wody. Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Wyznacza się tereny lasów **1RL, 2RL** i **3RL**. Nie dopuszcza się innych sposobów użytkowania terenu.

**§ 9**

**Infrastruktura techniczna**

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    1) planowane sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
    2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione,
    3) w miarę postępu realizacji sieci uzbrojenia, nakazuje się likwidację istniejących przyłączy kolidujących z działkami nowowydzielanymi.
2. Rysunek planu przedstawia istniejące uzbrojenie terenu oraz orientacyjne przebiegi planowanych sieci i lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Wyznacza się teren ujęcia wody **WZ**. Nie dopuszcza się innych sposobów użytkowania terenu. Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, poprzez jej rozbudowę w ulicach projektowanych, oraz modernizację odcinków istniejących, na warunkach określonych przez właściciela sieci. Dla planowanych i modernizowanych odcinków sieci nakazuje się wprowadzenie hydrantów przeciwpożarowych w odległościach nie mniejszych niż 100m.
4. Odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną kanalizację sanitarną z ich odprowadzeniem do planowanej przepompowni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach, z zapewnieniem możliwości wywozu.
5. Odprowadzenie wód opadowych poprzez zalecane stosowanie lokalnych systemów rozsączających w granicach poszczególnych działek. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na posesje sąsiadujące, na ulice osiedlowe i do potoku Smudzówka. Odwodnienie ulic osiedlowych następuje poprzez system otwartych kanałów i rowów prowadzonych w sposób uniemożliwiający zalewanie działek przylegających. Wody opadowe przed wprowadzeniem do istniejących cieków wodnych muszą zostać podczyszczone co najmniej w stopniu gwarantującym utrzymanie obecnej klasy czystości wody.
6. Zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę istniejącej i planowanej sieci rozdzielczej. Ustala się strefę, w której nie należy wznosić budynków i sadzić drzew. Szerokość strefy powinna wynosić po 1,0 m w obie strony od osi gazociągu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się stosowanie do celów grzewczych gazu, oleju opałowego, drewna lub energii elektrycznej dla obiektów projektowanych. Zakazuje się wprowadzania nowych źródeł ciepła opartych o materiały odpadowe.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę istniejących sieci rozdzielczych i budowę nowych linii wraz ze stacjami transformatorowymi - stosownie do potrzeb w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów. Nowe kontenerowe stacje

transformatorowe należy zlokalizować zgodnie z rysunkiem planu, z wykorzystaniem małej architektury i zieleni dla przesłonięcia tych obiektów. Odległości przewodów linii elektroenergetycznych od budynków określają przepisy odrębne.

## ROZDZIAŁ 3

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 10

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem w wysokości 0%.

### § 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Siewierz.

### § 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Siewierzu

Jan Majewski