

UCHWAŁA NR XLIII / 348 / 01
RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH
z dnia 23 października 2001 roku

w sprawie :

uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej teren położony przy ulicy Drzymały”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r nr 13 poz. 74 - z późniejszymi zmianami) oraz art. 7, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. nr 15 poz. 139 - z późniejszymi zmianami)

R A D A M I E J S K A

uchwała

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE OBEJMUJĄCEJ TEREN
POŁOŻONY PRZY ULICY DRZYMAŁY**

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

- ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu
- ROZDZIAŁ 2: Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych
- ROZDZIAŁ 3: Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska
- ROZDZIAŁ 4: Formy realizacji planu
- ROZDZIAŁ 5: Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- ROZDZIAŁ 6: Ustalenie stawki procentowej
- ROZDZIAŁ 7: Ustalenia i przepisy końcowe
-

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 1

1. Opracowaniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej teren położony przy ulicy Drzymały, przystąpienie do sporządzenia planu zatwierdzono uchwałą nr XV/103/99 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 14 września 1999r.

Obszar opracowania planu obejmuje tereny ograniczone od północnej strony ulicą Drzymały, od strony wschodniej – terenami zabudowy mieszkaniowej, od południa – terenami PKP, a od strony zachodniej – oczyszczalnią ścieków.

Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu (pow. 3,96 ha).

2. Rysunek planu w skali 1:1000 obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego nr 1.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Czechowice-Dziedzic w rejonie ulicy Drzymały wg ustaleń §1, a będących przedmiotem niniejszej uchwały,
- 3) **mapie** - należy przez to rozumieć mapę zasadniczą dla miasta Czechowice-Dziedzice w skali 1:1000,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały (w Dz. U. zamieszczono rysunek planu w pomniejszeniu),
- 5) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** – należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 poz.139 z dnia 22 stycznia 1999r.),
- 6) **przepisach szczególnych** – należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, towarzyszącego ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) **jednostce funkcjonalnej** – odnosi się to do planowanego sposobu użytkowania i zagospodarowania fragmentu miasta i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących działką lub sumą istniejących lub planowanych działek ewidencyjnych, o jednorodnym sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi jednostki funkcjonalne wraz z przypisanymi im funkcjami - wiodącą i uzupełniającą,
- 8) **funkcji wiodącej** - należy przez to rozumieć, iż definiowana funkcja odnosi się co najmniej do 51% powierzchni terenu i co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych planowanych w obrębie konkretnej jednostki funkcjonalnej wyznaczonej w planie liniami rozgraniczającymi,
- 9) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowaną funkcją wiodącą w obszarze konkretnej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej w planie liniami rozgraniczającymi, mogą występować inne formy i sposoby użytkowania i zagospodarowania.

- 10) **procencie zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr P/z , liczony indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni zabudowy /liczonych w zewnętrznym obrysie murów/ do powierzchni konkretnej jednostki funkcjonalnej /przemnożony przez 100%,
- 11) **integracji** - należy przez to rozumieć, że konkretna jednostka funkcjonalna planu powinna posiadać przestrzenne, funkcjonalne oraz realizacyjne powiązania z jednostkami doń przyległymi, co powinno mieć wpływ na prowadzoną przez miasto politykę oraz sposób realizacji planu,

§ 3

1. Wiodącym zadaniem uchwały planu jest zagwarantowanie nadrzędności celów publicznych w zakresie:

- 1) zabezpieczenia i zarezerwowania terenów pod realizację docelowej struktury przestrzennej, funkcji i formy zagospodarowania, spójnej z planowanym sposobem użytkowania, specyfiką i walorami miejsca, możliwościami gospodarczymi miasta a także oczekiwaniami społeczności lokalnej,
- 2) zdefiniowania dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu, terenów i działek, możliwych kierunków zmiany funkcji oraz istniejącego sposobu użytkowania, zagospodarowania i zabudowy, zgodnych z docelową koncepcją rozwoju przestrzennego terenów podmiejskich,
- 3) możliwości adaptacji istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego stanu własności i władania oraz możliwości dokonywania nowych podziałów lub scaleń dla jednostek funkcjonalnych zdefiniowanych w planie.
- 4) ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu miejskiego,
- 5) ochrony środowiska naturalnego przy założeniu zrównoważonego rozwoju terenów zieleni zurbanizowanej i proekologicznych działań w zakresie rozwoju nowoczesnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 - jednostki funkcjonalne
- KX-1, KX-2, KX-3 - jednostki drogowe

Dla tych terenów ustala się funkcję wiodącą i uzupełniającą.

W granicach jednostki funkcjonalnej 1.1., rozgraniczono dodatkowo tereny o różnym sposobie zagospodarowania oznaczając je kolejno symbolami /1.1/1, 1.1/2, 1.1/3, 1.1/4, 1.1/5.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oznaczone są na rysunku planu odpowiednim kolorem:

- a) w- zaopatrzenie w wodę,
- b) k- kanalizacja ogólnosprawna,
- c) g- zaopatrzenie w gaz,
- d) e- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- e) co- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- f) t- telekomunikacja.

§ 5

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy wydawać zgodnie z ustaleniami zdefiniowanymi w planie, w granicach konkretnej jednostki funkcjonalnej lub

jednostki drogowej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z równoczesnym uwzględnieniem innych ustaleń planu.

§ 6

1. Plan zakłada docelowo stopniowe przekształcenie się istniejącego użytkowania terenów. W ustaleniach planu regulowane są działania powodujące zmianę stanu istniejącego, poprzez określenie przeznaczenia terenu, ograniczeń oraz warunków zabudowy i zagospodarowania przy jednoczesnym uwzględnieniu zasad ochrony środowiska.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

ROZDZIAŁ 2

Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych

§ 7

1. Do ogólnodostępnych terenów komunikacji publicznej zalicza się tereny oznaczone symbolami:
 - KX-1 /L1/2 i kx-2/L1/2 – ulica Drzymały - lokalna /plan obejmuje jedynie chodnik i pas terenów od północnej granicy planu tj. linii południowego krawężnika ul. Drzymały, do granic jednostek 1.1,1.2, KX-3 i 1.4/
 - oraz
 - KX-3 /D1 /2 – ulica dojazdowa /sięgacz/ .
2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla układu ulicznego obejmują:
 - 1) Rozwiązania komunikacyjne planu, związane z układem ulic i ciągów pieszo-jezdnym.
 - 2) W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się wszelkie działania z zakresu inżynierii ruchu, zmierzające do poprawy standardów i warunków ruchu pojazdów i pieszych.
 - 3) Obiekty inżynierskie położone w granicach ww. linii rozgraniczających przynależą przestrzennie do konkretnej jednostki drogowej - i zdefiniowane są w ramach samodzielnej kategorii terenów funkcjonalnych.
 - 4) Zielen wysoka istniejąca zlokalizowana wewnątrz linii rozgraniczających ulicę podlega generalnie ochronie, z wyłączeniem sytuacji: sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla „pasów zieleni” oraz utrudniających realizację pozostałych ustaleń planu.
 - 5) Szczegółowe parametry techniczne ulic określają obowiązujące przepisy, które stosuje się obligatoryjnie w procesie projektowania nowych elementów układu.
 - 6) Zapewnienia osobom niepełnosprawnym swobody poruszania się w obrębie:
 - komunikacji publicznej : ulice, ciągi pieszo-jezdne, itp.
 - terenów zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ludności .
 - 7) W granicach linii rozgraniczających ulicy należy uwzględnić chodniki dla ruchu pieszego (*jedno lub dwustronne*), ścieżki rowerowe, nawierzchnie, elementy małej architektury, zieleni itp. rozwiązania projektowane zgodnie z lokalnymi możliwościami wg indywidualnych projektów.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

§ 8

1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe jak i środowisko naturalne.
2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się ponadto:

- 1) Realizację wszystkich ustaleń odnoszących się do ochrony środowiska kulturowego z poziomu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice”,
 - 2) Ochronę krajobrazu, widoków, itp. elementów typowych dla podmiejskiej strefy zurbanizowanej,
 - 3) Dla ochrony wartości środowiska kulturowego należy dążyć do stosowania rozwiązań indywidualnych i zaleca się realizację przyszłej: rozbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów w formie, charakterze i materiale dostosowanym do otoczenia, cech krajobrazu i architektury lokalnej.
 - 4) Stosowanie zapisów szczegółowych planu gwarantujących wysoki poziom rozwiązań projektowych na poziomie poszczególnych inwestycji zarówno w granicach linii rozgraniczających jednostki drogowe, jak i terenów położonych wewnątrz poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu.
3. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się ponadto:
- 1) Realizację wszystkich ustaleń odnoszących się do ochrony środowiska naturalnego z poziomu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice”,
 - 2) Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący ponadnormatywnych szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla zdrowia ludzi i dla środowiska,
 - 3) Zakaz lokalizacji na całym obszarze objętym planem technologii i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - 4) Zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe.
 - 5) Preferencje dla mediów proekologicznych.
4. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się :
- 1) zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, jeśli nie będą one korzystać ze spalania gazu ziemnego, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - 2) docelowo preferuje się rozwijanie centralnej lub sekcyjnej sieci cieplnej, opartej na z dala czynnych źródłach lub źródłach lokalnych zmodernizowanych i przystosowanych do paliw gazowego lub oleju opałowego.
5. Zagwarantowanie nieuciążliwości nowych funkcji /mogących pogorszyć stan środowiska/, w stosunku do otoczenia /bilansowanie się potencjalnych uciążliwości w granicach własności/.
6. W odniesieniu do funkcji mogących pogorszyć stan środowiska, w przypadkach potwierdzonych stosowanymi pomiarami przekroczeń dopuszczalnych uciążliwości dla tego typu inwestycji /40 dB w godzinach od 22-6/, /dot. obiektów po realizacji/, należy zastosować: ekranowanie w formie zieleni lub ekranów akustycznych, podwyższenie ochrony akustycznej istniejących w sąsiedztwie planowanej zajezdni budynków mieszkalnych jednorodzinnych itp. działania ochronne.
7. Wszystkie systemy , środki i rozwiązania zabezpieczające i ochronne muszą być ujęte w planie zagospodarowania terenu i być przedmiotem decyzji o pozwoleniu na budowę dla kompleksowej inwestycji pt. „Zajezdnia PKM....”. Dopuszcza się etapowanie realizacji zabezpieczeń podanych j.w., do momentu faktycznego potwierdzenia uciążliwości dla budynków, działek i funkcji sąsiednich.

ROZDZIAŁ 4

Formy realizacji planu

§ 9

1. Podstawowym celem i formą realizacji planu jest stymulowanie szybkich zmian sposobu użytkowania terenów położonych w obszarze śródmieścia miasta a zagospodarowanych w sposób nieefektywny lub substandardowy.
2. Ustala się ważność wydawanych w tym obszarze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na okres od jednego do dwu lat (w zależności od złożoności stanu prawnego oraz skomplikowania planowanych funkcji), z zastrzeżeniem, że w tym czasie nie zostaną zmienione obowiązujące dla ww. decyzji podstawy prawne, jak również zapisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wydawane będą kompleksowo dla całości wnioskowanego zagospodarowania i programu inwestycyjnego.
4. W ramach decyzji o pozwoleniu na budowę, może nastąpić dopuszczenie etapowania realizacji inwestycji, pod warunkiem przedłożenia docelowego zagospodarowania działki lub działek ewidencyjnych objętych planowaną inwestycją z jednoznacznym określeniem zasięgu terenowego oraz przedmiotu rzeczowego dla każdego z planowanych etapów (w formie graficznej i opisowej), wraz z terminarzem ich realizacji.

§ 10

1. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenu w planie
 - za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości jednostki funkcjonalnej czy działki ewidencyjnej rozumie się:
 - 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu oraz istniejącej zabudowy, zgodnych z treścią mapy zasadniczej,
 - 2) bieżące, dopuszczone prawem działania prowadzone w ramach budynków istniejących tymczasowo oraz pozostałego istniejącego zagospodarowania, z wyłączeniem działań wymagających decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 3) realizację w granicach konkretnej jednostki funkcjonalnej tymczasowych obiektów budowlanych.
2. W odniesieniu do zdefiniowanego tymczasowego zagospodarowania, decydującymi są ustalenia szczegółowe zdefiniowane indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej planu.
3. Dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego lub budynków tymczasowych musi być każdorazowo zapisane w szczegółowych ustaleniach terenowych dla konkretnej jednostki funkcjonalnej, co nie zmienia faktu, iż nadal obowiązującymi dla niej są zdefiniowane docelowe ustalenia planu.

§ 11

1. Dla każdej z wyznaczonych jednostek funkcjonalnych planu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
 - **Ustalenia ogólne** to te, które obowiązują jednocześnie dla wszystkich lub większości jednostek funkcjonalnych objętych opracowaniem planu.
 - **Ustalenia szczegółowe** to indywidualnie definiowane dla każdej jednostki funkcjonalnej: funkcja wiodąca, funkcje uzupełniające, ustalenia, zakazy /zalecenia/.

2. Ustalenia szczegółowe formułowane są rozdzielnie dla dwu typów jednostek funkcjonalnych planu to jest dla:
 - jednostek położonych wewnątrz linii rozgraniczających ulice /tzw. **jednostek drogowych**/,
 - jednostek położonych wewnątrz linii rozgraniczających jednostki przestrzenne /tzw. **jednostek funkcjonalnych**/.
3. Dla każdej jednostki funkcjonalnej planu wyznaczono jedną funkcję wiodącą i funkcje uzupełniające oznaczając je symbolami :
 - KX – tereny komunikacji kołowej – ulice publiczne,
 - Kx – tereny komunikacji pieszej i rowerowej ,
 - Kp – tereny parkingowe /na poziomie terenu/,
 - K – tereny komunikacji /pozostałe/ i transportu,
 - UC – tereny usług komercyjnych tj. usługi handlu, gastronomii, turystyki, wystawiennictwo, instytucji finansowych itp.,
 - PN – tereny składów nieuciążliwych i wytwórczości o niskiej intensywności /dopuszcza się nieuciążliwą produkcję jako funkcje uzupełniające lub alternatywną/.
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - T – tereny infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Dla wszystkich jednostek funkcjonalnych planu obowiązują następujące ustalenia ogólne:
 - 1) Wszelkie działania w granicach opracowania planu powinny zostać poprzedzone dokonaniem nowego podziału nieruchomości /reparcelacja/ wg ustalonych granic jednostek funkcjonalnych. Podziały wewnętrzne dopuszczone planem powinny być przedmiotem podziałów wtórnych.
 - 2) W granicach jednostek funkcjonalnych, maksymalny możliwy zasięg lokalizacji budynków i budowli /z wyłączeniem małych wolnostojących budynków infrastruktury technicznej/, oznaczono na rysunku planu szrafem .
 - 3) Ustala się zasadę pełnej integracji zabudowy i zagospodarowania każdej z jednostek funkcjonalnych z zagospodarowaniem ich przedpola od strony ulicy oraz ze sposobem zagospodarowania przyległych doń jednostek funkcjonalnych.
 - 4) Kompleksowe uporządkowanie /przełożenie/ istniejącej infrastruktury technicznej ograniczającej możliwości zagospodarowania każdej z wyznaczonych jednostek funkcjonalnych, zgodnie z ustalonym dla nich w planie przeznaczeniem.
 - 5) Ustala się generalną zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej i średniej. W przypadkach, gdy zielen ta utrudnia realizację funkcji wiodącej i uzupełniających, wycinkę drzew istniejących lub ich przesadzenia można dokonać na warunkach zgodnych z obowiązującym trybem formalno prawnym.
 - 6) Realizacja dojazdów musi umożliwiać swobodny dostęp do każdej działki w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i dojazd karetki pogotowia.
 - 7) Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, należy zapewnić miejsca parkingowe, stosownie do ustalonej funkcji ulicy, poprzez oznakowanie pionowe lub poziome.
 - 8) Przyjmuje się, iż potrzeby parkingowe powinny być bilansowane w promieniu ok. 100 m od lokalizowanej funkcji, w ramach terenów położonych w liniach rozgraniczających ulice oraz parkingów ogólnodostępnych, zlokalizowanych w granicach poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu.
 - 9) W granicach każdej jednostki funkcjonalnej (i każdej działki) muszą być zlokalizowane pomieszczenia (miejsca) na przechowywanie odpadów komunalnych /wskazana integracja w ramach każdej z jednostek/.

10) W przypadku gdy jednostka funkcjonalna planu podlega dodatkowym podziałom na poszczególne działki, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla jednostki są obowiązujące dla nowo powstałych nieruchomości.

11) Ustalenia opcjonalne, dopuszczają wariantowanie rozwiązań w ramach ustalonych w planie zasad. Dla tych jednostek lub działek sposób zagospodarowania i wybór wariantu zależy od wydania dla niej pierwszej prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych /drogowych/, obowiązują następujące indywidualne zapisy szczegółowe:

2.1. Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla wszystkich jednostek drogowych oraz komunikacji kołowej :

- Wszelkie działania w granicach opracowania planu powinny zostać poprzedzone dokonaniem nowego podziału nieruchomości /reparcelacja/ wg ustalonych granic jednostek drogowych.
- Dominacja lub przewaga ruchu kołowego,
- Nawierzchnie ulicy wykonać z nawierzchni utwardzanych.
- Integracja elementów zieleni wysokiej wzdłuż ulic.
- Integracja oświetlenia ulicznego wzdłuż ulic.

2.2. Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych jednostek drogowych :

KX-1 / L1/2 oraz KX-2/ L1/2 - /ulica Drzymały – lokalna, istniejąca/:

1. Funkcja wiodąca:

- KX – ulica lokalna, dwukierunkowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 15m do 20m.

2. Funkcja uzupełniająca:

- KX – możliwość parkowania wzdłuż ulicy /krótkoterminowe zorganizowane/,
- Kx – komunikacja piesza i rowerowa ,
- ZP- zielen przyuliczna projektowana, realizowana w granicach jednostek KX-1 i KX-2,
- T- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

3. Ustalenia:

- Lokalizacja w śladzie ulicy wszelkich inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną ,
- Integracja wszelkich działań inwestycyjnych drogowych i infrastrukturalnych,
- Integracja bezpośrednich wjazdów na przyległe do ulicy działki z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek,
- Wydzielenie chodników /ciągu rowerowego – opcja/ rozgraniczonych krawężnikiem.

4. Zakazy:

- Zmiany klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej ulicy.

5. Zalecenia:

- W ramach realizacji włączeń komunikacyjnych do jednostek funkcjonalnych 1.1, 1.2 i 1.3, zaleca się modernizację całego odcinka ul. Drzymały od nr domów 13-41. Za element stały wszelkich działań modernizacyjnych należy przyjąć istniejący północny krawężnik ul. Drzymały
- Nawierzchnie z elementów drobnowymiarowych- kostka betonowa /lub zamiennik/.

- Zachowanie istniejącej zieleni wysokiej przyulicznej /z możliwością wycięcia jej – decyzje indywidualne/.

KX-3/D1/1 - /ulica dojazdowa – projektowana/:

1. Funkcja wiodąca:

- KX – ulica dojazdowa dwukierunkowa o szerokości w liniach rozgraniczających – 20m, ruch uspokojony,

2. Funkcja uzupełniająca:

- KX- możliwość parkowania wzdłuż ulicy /krótkoterminowe zorganizowane/, plac nawrotowy 20 x 20 m,
- Kx- komunikacja piesza i rowerowa,
- ZP- zielen przyuliczna projektowana realizowana w granicach jednostki KX-3,
- T- tereny infrastruktury technicznej /dopuszcza się lokalizację budynków parterowych o pow. do 10 m²/.

3. Ustalenia:

- Lokalizacja w śladzie ulicy wszelkich inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną,
- Integracja wszelkich działań inwestycyjnych drogowych i infrastrukturalnych,
- Wydzielenie miejsc parkingowych oraz placu nawrotowego,
- Wydzielenie chodników oraz rozgraniczenie krawężnikiem.

4. Zakazy:

- Zmiany klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej ulicy.
- Zakaz podziałów wtórnych.

5. Zalecenia:

- Nawierzchnie z elementów drobnowymiarowych- kostka betonowa /lub zamiennik/.
- Zachowanie istniejącej zieleni wysokiej przyulicznej /z możliwością jej wycięcia – decyzje indywidualne/.

2.3. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych obowiązują następujące indywidualne zapisy szczegółowe:

Nr/ 1.1 -

1. Funkcja wiodąca:

- K – tereny komunikacji /pozostałe/ i transportu – bazy transportowe wraz z zapleczem technicznym, administracyjnym i socjalnym, kontenerowej stacji paliw, dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych.

2. Funkcja uzupełniająca:

- Kp – tereny parkingowe /na poziomie terenu/,
- ZP – tereny zieleni urządzonej - pas zieleni izolacyjnej.
- UC - usługi komercyjne – handel, usługi, gastronomia, salony samochodowe, administracja,
- T- elementy infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia:

- Docelowa reparcelacja istniejących granic działki. Dopuszcza się podziały wtórne,
- Trwałe ogrodzenie całej jednostki /może nie dotyczyć terenów o symbolu 1.1/5 i bezpośredniego północnego przedpołu obiektu administracyjnego – teren o symbolu 1.1/2,
- Funkcja mogąca pogorszyć stan środowiska /wymóg opracowań z zakresu ochrony środowiska/,
- Lokalizacja budynku administracyjnego w obszarze oznaczonym na planie symbolem 1.1/2,
- Powierzchnia zabudowy wszystkich /dot. obiektów kubaturowych, wiat i zadaszeń/ maksymalnie do 40 % pow. całej jednostki funkcjonalnej 1.1,
- Od strony KX-2 wysokość zabudowy do linii gzymsu od 7 do 10 m, wysokość w świetle parteru 3,30 m,
- Lokalizacja budynku kontenerowej stacji paliw, w obszarze oznaczonym na planie symbolem 1.1/3,
- Zagwarantowanie głównego wjazdu dwukierunkowego oraz wjazdu na parking na przedpolu północnym, od strony jednostki KX-1 i KX-2,
- Przeznaczenie terenów w granicach oznaczonych na planie symbolem 1.1/1, na powierzchnie komunikacyjne, manewrowe i postojowe /bez możliwości realizacji budynków/,
- Odwodnienie wszystkich wewnętrznych nawierzchni komunikacyjnych, manewrowych i postojowych przez separatory,
- Zachowanie pasa zieleni izolacyjnej od strony wschodniej o szerokości od 25 do 50 m /zieleni mieszana średnia i wysoka, nowe nasadzenia/, w obszarze oznaczonym na planie symbolem 1.1/4,
- Zachowanie pasa zieleni izolacyjnej od strony północnej wraz z nowymi nasadzeniami,
- Integracja rozwiązań projektowych i fazy realizacji z jednostkami KX-1, KX-2 oraz 1.2 i 1.3.

4. Zakazy:

- Zakaz budowy jakichkolwiek budynków i zadaszeń w strefie pasa zielonego,
- Zakaz budowy obiektów tymczasowych.

5. Zalecenia:

- Zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
- Możliwość rozbudowy i poszerzenia funkcji baz, w stronę zachodnią w granicach jednostki nr 1.3 /opcja/.

Nr/ 1.2 -

1. Funkcja wiodąca:

- UC - usługi komercyjne – handel, usługi, gastronomia, salony samochodowe, administracja,

2. Funkcja uzupełniająca:

- PN – tereny składów i wytwórczości o niskiej intensywności /dopuszcza się nieuciążliwą produkcję jako funkcję uzupełniającą lub alternatywną/.
- ZP – tereny zieleni urządzonej - uzupełniającej,
- Kp – tereny parkingowe /na poziomie terenu/,
- T- elementy infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia:

- Docelowa reparcelacja istniejących granic działek /z dopuszczeniem podziałów wtórnych na 2, 3 lub 4 samodzielne działki/,

- Zabudowa od strony północnej i zachodniej w liniach zabudowy, cofnięcie do 6 m od granicy jednostki, z zagwarantowaniem ogólnodostępnych nie wygradzonych przedpól,
- Maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% pow. każdej z wydzielonych samodzielnych działek,
- Powierzchnie usługowe dostępne dla klientów w parterze budynków / min. 30 % ich pow./,
- Wysokość zabudowy od strony ul. Drzymały 2-3 kondygnacji z dopuszczeniem poddaszy użytkowych przy stromych dachach,
- Wysokość w świetle parteru 3,30m,
- Linia gzymsu do poziomu od 7 do 9,5m,
- Najwyższy punkt dachu do 11 m,
- Możliwość łączenia obiektów ścianami szczytowymi na przyległych działkach /za zgodą sąsiada/,
- Integracja rozwiązań z planowaną zabudową jednostek 1.1 i 1.3 oraz jednostkami drogowymi KX-1 i KX-3,
- Adaptacja istniejącej zieleni,
- Trwałe ogrodzenie wszystkich wyznaczonych nieruchomości /wg indywidualnych rozwiązań/,
- Formę ogrodzenia może stanowić ściana obiektów kubaturowych,
- Fizyczne rozgraniczenie jednostki od jednostek przyległych /dot. wnętrza/.

4. Zakazy:

- Lokalizacji obiektów garażowych w linii zabudowy bezpośrednio z wjazdami od strony jednostek przyległych,
- Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

5. Zalecenia:

- Integracja miejsc śmietników na odpadki komunalne, wspólnie w ramach całej jednostki 1.2.

Nr/ 1.3 -

1. Funkcja wiodąca:

- K – tereny komunikacji i transportu – parkingi i garaże /dopuszcza się poszerzenie terenów bazy – integracja z jednostką 1.1.(opcja)/.

2. Funkcja uzupełniająca:

- PN – tereny składów i wytwórczości o niskiej intensywności /dopuszcza się nieuciążliwą produkcję jako funkcję uzupełniającą lub alternatywną/.
- ZP – tereny zieleni urządzonej - uzupełniającej,
- T- elementy infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia:

- Docelowa reparcelacja istniejących granic działek,
- Funkcja mogąca pogorszyć stan środowiska /wymóg opracowań z zakresu ochrony środowiska/,
- Trwałe ogrodzenie całej jednostki /wg wskazanych linii ogrodzeń/,
- Formę ogrodzenia może stanowić ściana obiektów kubaturowych,
- Garaże grupowe - możliwość budowy etapowej /wysokość do 3,5m/,
- W przypadku garażu-parkingu dwupoziomowego lub półpodestowego realizacja w jednym etapie /maksymalnie 3 poziomy/ wysokość ponad istniejący poziom terenu do 7,5m/,

- W przypadku funkcji produkcyjnej wprowadza się dodatkowe ograniczenie, zabudowa maksymalnie do 60% pow. jednostki, konieczność bilansowania się wszystkich funkcji towarzyszących w granicy jednostki.
- Dopuszcza się możliwość poszerzenia zasięgu jednostki o część terenów położonych w przyległej od zachodu jednostce 1.4/ZP, przy zachowaniu docelowo min 50% powierzchni zielonych.

4. Zakazy:

- Wprowadzenie innych funkcji niż wymienione.
- Zakaz podziałów wtórnych.
- Zakaz zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji budynków tymczasowych /z wyłączeniem parkingu terenowego/.

5. Zalecenia:

- Zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
- Postuluje się stałą obsługę kompleksu garaży, pomieszczenia lub budynek administratora.

Nr/ 1.4 -

1. Funkcja wiodąca:

- ZP – tereny zieleni urządzonej - pas zieleni izolacyjnej o szer. 20m.

2. Funkcja uzupełniająca:

- Kp – tereny parkingowe /na poziomie terenu/,
- Kx – komunikacja piesza i rowerowa ,
- T- elementy infrastruktury technicznej /dopuszcza się lokalizację budynków parterowych o pow. do 10 m²/.

3. Ustalenia:

- Docelowa reparcelacja istniejących granic działek.
- Trwałe wyгородzenie jednostki od strony zachodniej /sąsiednich działek/, południowej /tereny kolejowe/.
- Zachowanie istniejącej zieleni oraz nowe nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej.

4. Zakazy:

- Zakaz trwałej zabudowy z wyłączeniem dopuszczonej w zaleceniach.
- Zakaz podziałów wtórnych.

5. Zalecenia:

- Dopuszcza się lokalizację w północnej części bezpośrednio przy ul.Drzymały obiektów przenośnych o charakterze tymczasowym o gabarytach nie większych niż 3x5x3,5m na wydzierżawionym czasowo terenie /z gwarancją możliwości natychmiastowej ich likwidacji i rekultywacji terenu na koszt dzierżawcy/.
- W części północnej dopuszcza się wygospodarowanie terenów zielonych z elementami małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi,
- Jednoznaczne określenie właściciela i władającego dla całej jednostki,
- Dopuszcza się integrację południowej części jednostki z jednostką 1.3 /opcja – korekta granic jednostek 1.3 oraz 1.4/. W tym przypadku w pasie terenu o szerokości 20 m. w ramach funkcji jednostki 1.3., należy zachować istniejące i wprowadzić nowe zadrzewienia.

ROZDZIAŁ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13

1. Plan definiuje ogólne zasady i kierunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej niezależnie dla następujących mediów:

- 1) sieci wodociągowej,
- 2) sieci kanalizacji ogólnospławnej,
- 3) sieci elektroenergetycznych,
- 4) sieci gazowych,
- 5) sieci ciepłych,
- 6) sieci teletechnicznych,
- 7) sieci innych.

2. Ilekcio w planie jest mowa o ww. sieciach, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej tematyki w planie.

3. Ilekcio w planie jest mowa o infrastrukturze technicznej położonej w granicach linii rozgraniczających jednostki drogowe, obowiązują następujące ustalenia:

- a) wszelkie oznaczone na planie przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny, mimo ich potwierdzenia z poziomu szczegółowości mapy zasadniczej w skali 1:1000, (odnoszą się do podstawowego systemu zasilania i obsługi),
- b) przebiegi nowych przyłączy gwarantujących włączenie budynku do sieci, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. inwestycje, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia a wymienione w tekście planu z nazwy lub symbolu, są ustaleniami planu i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu,
- c) postuluje się, w ramach remontów i rozbudowy poszczególnych sieci i przyłączy o charakterze ogólnomiejskim i śródmiejskim, o prowadzenie ich drogą najkrótszą (od punktu włączenia do punktu odbioru), przy jednoczesnym prowadzeniu ich wewnątrz linii rozgraniczających jednostki drogowe,
- d) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równolegle z docelowym programem modernizacji w granicy jednostki KX-1 i KX-2 oraz budowy w jednostce KX-3,
- e) niezrealizowanie przez dysponenta jakiegokolwiek sieci ww. warunku, dopuszcza realizację nowej infrastruktury pod rygorem bezwzględnego doprowadzenia całości terenu do stanu poprzedzającego inwestycje (na koszt zainteresowanego),
- f) prowadzenie różnego rodzaju ciągów uzbrojenia terenów w liniach rozgraniczających dróg i ulic nie może ograniczać możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu i naruszać istniejącą zieleni.

§ 14

1. Ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Ustala się:

- odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych oraz wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

- gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych regulują odpowiednie przepisy obowiązujące w gminie Czechowice Dziedzice..
3. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować poprzez rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, gazowych lub miejskich sieci c.o. o parametrach wynikających z funkcji i programu, ustalonych w niniejszym planie.
 4. Do czasu realizacji wymienionych sieci i urządzeń w nowych obiektach może być stosowane indywidualne ogrzewanie z użyciem paliw bezdymnych.
 5. Ustala się obowiązek realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w dostosowaniu do potrzeb:
 - przyszłych odbiorców z obszaru opracowania planu,
 - oświetlenia : dróg , ulic i placów.
 6. W strefach izolacyjnych od linii elektroenergetycznych, magistrali wodociągowych i gazociągów wysokoprężnych zaleca się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych. W miejscach kolizyjnych należy wykonać zabezpieczenia wynikające z przepisów szczególnych i wydanych warunków technicznych.
- W liniach rozgraniczających ulic należy lokalizować sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjną oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji (tj. wiaty i zadaszenia przystanków komunikacji zbiorowej).
7. Stacje transformatorowe SN/NN mogą być realizowane w miarę potrzeb, na innych terenach:
 - w zabudowie usługowej i innej – jako obiekty wbudowane lub wolnostojące.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu

§ 15

1. Zgodnie z ustaleniami art.10 ust.3 , art. 36 ust. 3 i 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w planie definiuje się zasady naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego .
Dla wszystkich terenów objętych opracowaniem planu ustala się zerową stawkę procentową.
2. Kryterium decydującym o zasadach ustalania stawek procentowych dla jednostek funkcjonalnych, a tym samym dla wszystkich działek , położonych w granicy opracowania planu, jest faktyczny stan i sposób zagospodarowania terenów w ramach każdej działki ewidencyjnej, w dniu uchwalenia planu.
3. Kryterium decydującym o zasadach ustalania stawek procentowych i odszkodowań, dla terenów położonych w granicach jednostek drogowych, jest faktyczny stan i sposób zagospodarowania terenów w czasie opracowania projektu planu oraz przeznaczenie tych terenów w uchylanej „aktualizacji miejscowego planu ogólnego perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Czechowice Dziedzice” z roku 1992.
4. Ustalenia, o których mowa w paragrafie 19, ust.1 ustawy oznaczają, że Burmistrz Miasta Czechowice Dziedzice będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia i przepisy końcowe

§ 16

Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia prognozy wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 17

Ustalenia planu nie naruszają przepisów szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 18

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania planu, o której mowa w rozdz.1, §1 ust.1, tracą moc ustalenia dla przedmiotowych terenów zdefiniowane w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice Dziedzice”, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/144/92 Rady Miejskiej z dnia 25.06.1992 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego Nr 10, poz.111 dnia 01.10.1992 r..

§ 19

Dla obszaru objętego planem, o którym mowa w §1 wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 20

W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 21

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.

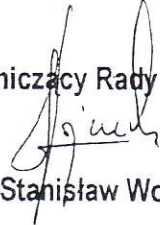
§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Czechowice-Dziedzice.

§ 23

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


mgr inż. Stanisław Wojciech