

**Uchwała nr XXI/239/04  
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach  
z dnia 8 marca 2004r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej  
tereny położone w rejonie ul. Płaskiej - (PLAN VI).**

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 rejonie ul. Płaskiej - (PLAN VI).

**§ 2**

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **2,90** ha.
2. Granice opracowania wyznaczają:
  - 2.1.od północy – ul. Płaska,
  - 2.2.od południa – droga polna,
  - 2.3.od wschodu i zachodu – działki sąsiednie.

**§ 3**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu nr 1 w skali 1: 2 000 przedstawiony na mapie zasadniczej z naniesionym podziałem własnościowym zgodnie z aktualną mapą ewidencji gruntów stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
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.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). 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. z 2001r. Nr 62, poz.628);
- 5). działań, które spowodują zmianę kierunku odpływu wód powierzchniowych, w tym opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29, Ustawa z 18 lipca 2001r. - *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 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. 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 około 45 stopni/.

## § 5

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

**1** Symbolem **MJ** oznacza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu / Dolinki Czechowickie/.

#### Ustala się:

- a. możliwość modernizacji istniejącej zabudowy (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
- b. realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;
- d. minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 700 m<sup>2</sup>;
- e. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,5 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- f. forma zabudowy – wolnostojąca;
- g. 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,
  - zachowaniu formy obiektu w charakterze zabudowy jednorodzinnej,
  - ograniczeniu uciążliwości działalności usługowej do granic działki;

- h. szczególne rygory dotyczące zabudowy na terenie obszaru chronionego krajobrazu :
  - zakaz stawiania obiektów o charakterze tymczasowym /blaszaki,/ nie związanych z wykonywanymi pracami budowlanymi;
- i. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;

2. Do czasu zainwestowania terenów MJ utrzymuje się dotychczasową rolniczą formę użytkowania terenu.

## § 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 (tu: gminne klasy dojazdowa) powinna nawiązywać do linii zabudowy istniejącej; odległość ta nie może być jednak mniejsza niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla terenu zabudowy oraz 15 m poza terenem 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 komunikacji wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## 2.1.Drogi publiczne.

**1). K1D1x1** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Płaska). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1). Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

**2). K2D1x1** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Starowiejska). 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.Zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury podziemnej i nadziemnej dopuszczając możliwość dokonywania ich remontów i przebudowy.
- 1.2.Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z właścicielem lub administratorem sieci, nie naruszając wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.
- 1.3.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,
- 1.4.Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 6 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV.
- 1.5.Istnieje możliwość przebudowy linii napowietrznych 15 i 0,4 kV po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Zakładzie Energetycznym Bielsko-Białą.
- 1.6.Obługa 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  $\varnothing$  110mm.
- 2.2.Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do indywidualnych szczelnych osadników lub przydomowych oczyszczalni /wg przepisów szczegółowych/.
- 2.3.Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu średnioprężnego  $\varnothing$ 160/80 mm.
- 2.4.Zaopatrzenie w ciepło w obszarze objętym planem poprzez indywidualne proekologiczne systemy grzewcze.
- 2.5.Zasilanie w energię elektryczną odbiorców będzie możliwe z istniejącej linii napowietrznej niskiego napięcia 0,4 kV lub poprzez jej rozbudowę.

## § 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.):

- 1.1. Dla części nieruchomości położonych na terenach komunikacji oznaczonych symbolem: **K1D1x1, K2D1x1** ustala się : **0%** .
- 1.2. Dla nieruchomości położonych na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną oznaczonym symbolem **MJ** 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