

**Uchwała Nr XXV/295/04  
Rady Miejskiej w Czechowicach – Dziejicach**

**z dnia 2 lipca 2004r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru gminy Czechowice-Dziejice obejmującej  
tereny pomiędzy ulicami: Wąską, Prusa, Łukasiewicza i Barlickiego – (PLAN 38).**

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 (t.j. 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 ( t.j. 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 Dziejicach  
uchwala:**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziejice, obejmującej tereny pomiędzy ulicami: Wąską, Prusa, Łukasiewicza i Barlickiego – (PLAN 38).

**§ 2**

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **18,95** ha.
2. Granice opracowania wyznaczają:
  - 2.1.od północnego-zachodu – ul. Barlickiego,
  - 2.2.od północnego wschodu – ul. Prusa,
  - 2.3.od południowego-wschodu – ul. Łukasiewicza,
  - 2.4.od południowego-zachodu – ul. Wąska.

**§ 3**

1. Integralną częścią planu są rysunki planu przedstawione na mapie zasadniczej z naniesionym podziałem własnościowym zgodnie z aktualną mapą ewidencji gruntów, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:
  - 1.1. Rysunek planu nr 1 w skali 1: 2 000;
  - 1.2. Rysunek planu nr 2 - zasady obsługi w/z infrastruktury technicznej w skali 1: 2 000.
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. strefy i obiekty objęte ochroną konserwatorską /„B”/;
  - 3.7. 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:

- 1.1. użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem;
- 1.2. zanieczyszczania wód, gleby i powietrza w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
- 1.3. 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;
- 1.4. odprowadzania nieoczyszczonych ścieków przemysłowych, bytowych, wód opadowych i roztopowych z terenu usługowego do wód powierzchniowych;
- 1.5. 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);
- 1.6. 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:

- 1.1. przestrzegania norm ochrony środowiska, w tym ochrony powietrza, wody, gleby, szaty roślinnej, ochrony akustycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi;
- 1.2. sukcesywnej minimalizacji źródeł zanieczyszczeń wody i powietrza;
- 1.3. 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. Nr 132, poz. 622);
- 1.4. stosowania paliw i systemów proekologicznych do ogrzewania pomieszczeń;
- 1.5. 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 45 stopni/;
- 1.6. ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki.

#### 2. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony konserwatorskiej.

- 2.1. Obszar planu objęty strefą ochrony konserwatorskiej „OW” - obserwacji archeologicznej jako teren położony w obrębie historycznego układu przestrzennego miasta, związany z okresem nowożytnej fazy osadniczej.
- 2.2. W granicach strefy „OW” działalność inwestycyjna typu: melioracje, gazyfikacje, prace wod.-kan., energetyczne, teletechniczne oraz budowlane, wymagają:
  - 1). uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) na określonych indywidualnie warunkach, po wyprzedzającym przebadaniu terenu na koszt inwestora w porozumieniu z WKZ.
  - 2). specjalistycznego nadzoru zlecanego każdorazowo przez inwestora w porozumieniu z WKZ.
  - 3). Wykonania badań weryfikacyjnych metodami AZP w uzgodnieniu z WKZ i w oparciu o odrębne zezwolenie poprzedzające inwestycje drogowe.
- 2.3. W wyniku sąsiedztwa z terenem opracowania obiektów figurujących w ewidencji SOZ (ul. Prusa nr 21, 23, ul. Barlickiego nr 10, 30) - wysokość i kształt architektoniczny nowoprojektowanych obiektów w lukach budowlanych sąsiadujących z w/w dobrami kultury należy dostosować do linii zabudowy i stylu otaczających obiektów historycznych.

## § 5

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

1. Symbolem **MN** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- b. możliwość modernizacji istniejącej zabudowy (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymiany kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
- c. minimalna powierzchnia działki do zabudowy – 700m<sup>2</sup>;
- d. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- e. forma zabudowy – wolnostojąca;
- f. 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 miejsca parkingowego w niezbędnym zakresie
  - zachowaniu formy obiektu w charakterze zabudowy jednorodzinnej;
- g. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;

2. Symbolami **U** oznacza się tereny zabudowy usługowej.

Ustala się:

- a. możliwość realizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości /ograniczenie uciążliwości odpowiednio do granicy działki/;
- b. zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w granicach działki;
- c. maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) nie więcej niż 10,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- d. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %;

3. Symbolami **U-MN** oznacza się tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

Ustala się:

- a. preferencję dla realizacji zabudowy usługowej;
- b. możliwość realizacji obiektów usługowych i drobnej wytwórczości jako samodzielnych obiektów w granicach działki;
- c. pozostałe ustalenia odpowiednio jak dla MN (ust.1) i U (ust.2);

4. Symbolem **UI** oznacza się tereny usług specjalnych. – straż pożarna

Ustala się:

- a. utrzymanie zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb straży pożarnej;
- b. modernizację istniejącej zabudowy;
- c. możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej w ramach funkcji podstawowej;

5. Symbolem **1MN-RO**, **2MN-RO** oznacza się tereny upraw ogrodniczych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową

Ustala się:

- a. możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- b. możliwość modernizacji istniejącej zabudowy (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;

6. Symbolem **EG** oznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej /gazownictwa/.

Ustala się:

- a. utrzymanie zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb gazownictwa;
- b. modernizację istniejących urządzeń i obiektów;

7. Symbolem **Z-RP,RO** oznacza się tereny zielone, otwarte, wolne od zabudowy.

Ustala się:

- a. zakaz realizacji zabudowy;
- b. możliwość realizacji upraw rolnych, ogrodnich;

8. Do czasu zainwestowania terenów MN 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: powiatowe klasy zbiorcza i lokalna oraz gminne klasy dojazdowa) powinna nawiązywać do linii zabudowy istniejącej; odległość ta nie może być jednak mniejsza niż 8 m (droga powiatowa) i 6 m (droga gminna) od zewnętrznej krawędzi jezdni dla terenu zabudowy oraz 20 m (droga powiatowa) i 15 m (droga gminna) 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:
  - 1.1. „Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych” (Dz. U. Nr 14, poz. 60 ze zm.),
  - 1.2. „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). **K1L1x2** – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 34-004 [DP 34-004] (ul. Prusa). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 m.
- 2). **K2L1x2** – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 34-001 [DP 34-001] (ul. Łukasiewicza). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 m.
- 3). **KD1x1** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Wąska). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa jednopasowa (D1x1). Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.

## 3. Uwarunkowania terenów komunikacyjnych nie będących w granicach planu - komunikacji bezpośrednio obsługującej obszar opracowania.

### 3.1. Drogi publiczne.

- 1). Ul. Barlickiego– *styczna do granicy opracowania* - istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 34-003 [DP 34-003] Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 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. Dla gazociągu wysokoprężnego  $\varnothing 100$  mm o ciśnieniu CN 2,5 Mpa należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy o szerokości 2x20m.
- 1.4. Dla rurociągu do przesyłu ropy naftowej należy zachować strefy bezpieczeństwa wolne od zabudowy o szerokości 2x17,5m.
- 1.5. Dla wodociągu  $\varnothing 300$  mm należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy o szerokości 2x3,0m.
- 1.6. Przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy uwzględnić zapisy Polskich Norm: PN-75/E-05100, PN-E-05100-1 1998, PN-76/E-05125,
- 1.7. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy zgodnej z zapisami PN-76/E-05125 dla przebiegających przez te tereny linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- 1.8. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 5x5 m dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 1.9. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 6 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV.
- 1.10. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi 15 kV należy zlokalizować w rejonie projektowanej zabudowy z możliwością dojazdu z dróg publicznych,
- 1.11. Istnieje możliwość przebudowy linii napowietrznych 15 i 0,4 kV po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Zakładzie Energetycznym Bielsko-Biała.

**1.12.** Obsługa 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  $\varnothing$  150 mm w ul. Prusa i  $\varnothing$  100mm w ul. Wąskiej;
- 2.2.** Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do istniejącej oczyszczalni komunalnej poprzez istniejący kolektor  $\varnothing$  10,3 m w ul. Prusa i 0,4 m w ul. Barlickiego;
- 2.3.** Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu średnioprężnego  $\varnothing$  160 mm w ul. Prusa;
- 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 sieci niskiego napięcia 0,4 kV lub poprzez jej rozbudowę.
- 2.6.** W centralnej części obszaru niezbędna jest budowa nowej stacji transformatorowo-rozdzielczej 15/0,4 kV wraz z nową siecią niskiego napięcia, stacja ta zasilana będzie nowymi liniami kablowymi średniego napięcia poprowadzonymi od ul. Prusa.

## **§ 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 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.):
  - 1.1.** Dla części nieruchomości położonych na terenie oznaczonym symbolem **Z-RP,RO, EG** oraz na terenach komunikacji oznaczonych symbolem: **K1L1x2, K2L1x2, KL1x1**, ustala się : **0 %**.
  - 1.2.** Dla nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną lub usługową za wyjątkiem nieruchomości w strefach ochronnych linii magistralnych gazociągu, wodociągu oraz ropociągu ustala się **30%**.

## **§ 9**

### **Ustalenia końcowe:**

- 1.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czechowice-Dziedzice.
- 2.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

Marek Dopierała