

**Uchwała Nr XVII/167/03**  
**Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach**  
**z dnia 9 grudnia 2003r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicami: Legionów, Lipowską i Kamionka - ( Plan IV )**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, 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, 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**  
**uchwała:**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicami: Legionów, Lipowską i Kamionka - (Plan IV).

Obszar opracowania planu o pow. 3,62 ha, zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/245/01 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 lutego 2001r., obejmuje tereny ograniczone: od północnego-zachodu ul.Lipowską, od wschodu ul.Legionów, od południowego-zachodu ul.Kamionka.

2. Rysunek planu.
  - 1). Integralną częścią niniejszej uchwały są:
    - a). Rysunek planu Nr 1 – Ustalenia przestrzenne – na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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 1:1000, 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) budynki objęte ochroną,
      - f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      - g) ścieżka rowerowa w linach rozgraniczających ulicy głównej KG1/2.
  - 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 terenów o symbolach **UC** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren usług komercyjnych.
    - a) W terenie **ustala się:**
      - zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,

- realizację obiektów usług z zakresu handlu, nieuciążliwego rzemiosła, gastronomii, itp.,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu oznaczonego symbolem UC,
- zalecenie lokalizacji obiektów kubaturowych równoległe do osi potoku Świerkówka,
- wysokość budynków - 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 30-45° z kalenicą równoległą do osi potoku,
- zakaz podpiwniczania budynków oraz nakaz sytuowania poziomu użytkowego 1,0 m. nad powierzchnię terenu,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki- 50%,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, z wyjątkami pokazanymi na rysunku planu Nr 1,
- obsługa komunikacyjna z ulicy głównej, powiatowej tylko na warunkach i za zgodą administratora ulicy,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie terenu,
- podział terenu na mniejsze działki ~ 1500 m<sup>2</sup> winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej (uzyskanie opinii administratora drogi odnośnie sposobu dojazdu) wraz z zachowaniem innych ustaleń odnoszących się do tego terenu,

b) W terenie **dopuszcza się:**

- usługi motoryzacyjne z zakresu handlu- salon sprzedaży,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- wszelkie prace związane z regulacją potoku Świerkówka oraz bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
- wszelkie prace związane z utrzymaniem istniejącego rowu melioracyjnego R-3 ( łącznie z orurowaniem po uzgodnieniu z administratorem rowu ),

2) dla terenów o symbolu **1MNU, 2MNU** 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,
- adaptację i podwyższenie standardu użytkowego wraz z rozbudową istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem: spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy oraz - w obszarze 1MNU - przestrzegania ustaleń dla obiektów chronionych wymienionych w ust. 5,
- lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę istniejącą,
- wysokość budynków maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe, dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe 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%,
- obsługa komunikacyjna z ulicy głównej, powiatowej tylko na warunkach i za zgodą administratora ulicy,
- zalecenie zagospodarowania pasa terenu wzdłuż ul. Legionów o szerokości do nieprzekraczalnej linii zabudowy zielenią o charakterze izolacyjnym,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach poszczególnych działek,

b) W terenie **dopuszcza się:**

- lokalizację usług w budynkach mieszkalnych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą obszaru objętego planem,

- realizację ulic dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi obszaru i zabudowy,
  - ustalenie nowego podziału nieruchomości z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni działki - 800 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości działki - 20 m, przy czym podział winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej (uzyskanie opinii administratora drogi odnośnie sposobu dojazdu ),
- 3) dla terenów o symbolach **1ZN, 2ZN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod tereny zieleni nieurządzonej.
- a) W terenie **ustala się**:
- adaptację istniejącej zieleni i zadrzewień w dolinie potoku Świerkówka,
  - zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- b) W terenie **dopuszcza się**:
- prowadzenie wszelkich prac związanych z regulacją potoku oraz bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
  - wprowadzenie nowych zadrzewień nieleśnych przeznaczonych dla funkcji bioklimatycznej po uzgodnieniu z administratorem potoku,
  - realizację sieci i urządzeń infrastruktury,
  - prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych.
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 **KG 1/2** przeznaczonego na część pasa drogowego ulicy głównej – istniejącej powiatowej ul. Legionów :
- szerokość w liniach rozgraniczających 25m (w obszarze planu 1,5 - 4m),
  - realizację ścieżki rowerowej i chodnika,
  - 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 **KL 1/2** przeznaczonego na fragment pasa drogowego ulicy lokalnej – istniejącej ul. Junackiej:
- szerokość w liniach rozgraniczających 12 m (w obszarze planu-4m),
  - realizacja chodnika,
  - dopuszcza się:
    - modernizację i przebudowę,
    - lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.
- 2) dla terenu o symbolu **W** ustala się przeznaczenie podstawowe pod wody płynące.
- a) W terenie **ustala się** adaptację istniejącego potoku Świerkówka,
- b) W terenie **dopuszcza się** prowadzenie wszelkich prac związanych z regulacją potoku oraz bezpieczeństwem przeciwpowodziowym.
- 3) Dla terenu o symbolu **EE** ustala się przeznaczenie pod urządzenia infrastruktury energetycznej.
- a) W terenie **ustala się** realizację nowej słupowej stacji transformatorowej SN/NN.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
- 1) Obejmuje się ochroną: budynki zlokalizowane przy ul. Lipowskiej nr 1,3,7,9 oznaczone na rysunku planu Nr 1 i ustala się:
- a) **obowiązek** uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków: wszelkich działań remontowo-konserwatorskich,

□

wszelkich działań inwestycyjno-budowlanych w bezpośrednim otoczeniu chronionych budynków,

- b) **zakaz** przekształceń budynków chronionych oraz ich bezpośredniego otoczenia mogących obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, zakaz obejmuje również wprowadzanie reklam wielkoformatowych oraz innych elementów dysharmonijnych w formie, gabarytach i lokalizacji w stosunku do chronionych budynków,
- c) **dopuszczenia:**
  - prac remontowo-konserwatorskich z zastrzeżeniem zachowania cech stylowych, skali i wystroju architektonicznego,
  - ewentualnej rozbiórki w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjnej pomiarowo-fotograficznej, a w razie stwierdzenia takiej potrzeby – ekspertyzy technicznej.

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

- a) 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.
- b) W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ochrony warstwy próchnicznej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem oraz wykorzystanie istniejących mas ziemi do rekultywacji występujących w obszarze nieużytków.
- c) Na terenach zdrenowanych ustala się wymóg zabezpieczenia przerwanych ciągów drenarskich w trakcie realizacja obiektów.
- d) W zakresie ochrony wód ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych.
- e) 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.
- f) W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.
- g) W zakresie postępowania z odpadami ustala się obowiązek usuwania odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.
  - h) Ustala się zalecenie wprowadzenia na obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej w pasie wzdłuż ul. Legionów - zieleni o charakterze izolacyjnym.
- i) W obszarze planu zaleca się wprowadzanie do zadrzewień i na tereny zabudowy roślinności rodzimej tzn. drzew takich jak: buk, jodła, jawor, świerk oraz krzewów leszczyny, głogu.

7. Ustalić następujące 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) Zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową. Rozbudowę i modernizację należy dostosować do przewidywanej zabudowy,
- 3) 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 komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem opracowania Do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej 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,

- 4) Zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz południowej części opracowania z istniejącej sieci średnioprężnej poprzez reduktory przydomowe, część północną z istniejącej sieci niskoprężnej w oparciu o SRP II stopnia „Lipowska” na podstawie warunków określonych przez administratora sieci. Rozbudowę sieci należy dostosować do przewidywanej zabudowy i charakteru odbioru.
- 5) Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię z istniejących linii napowietrznych średniego napięcia poprzez projektowaną słupową stację transformatorową SN/NN na warunkach określonych przez gestora sieci z zachowaniem określonych przepisami szczególnymi stref ochronnych linii energetycznych.
- 6) Zasady zaopatrzenia w ciepło
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla przygotowania ciepłej wody i dla celów grzewczych poprzez wykorzystanie alternatywnie: istniejącej sieci gazowej, projektowanej sieci elektrycznej, zastosowanie lokalnych proekologicznych urządzeń ciepłowniczych,
- 7) 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.
- 8) 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) 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:
      - **UC, MNU** – 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 1992 r. ( 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 1:1000 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