

**Uchwała Nr XVII/181/03  
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach  
z dnia 9 grudnia 2003r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice,  
obejmującej tereny rozgraniczone ulicami: Rumana, Górniczą  
oraz południowymi granicami działek nr 4506/9 oraz 4074/(70, 74, 76, 78, 79, 81, 122, 125) –  
(PLAN XVIII)**

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  
uchwała:**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny rozgraniczone ulicami: Rumana, Górniczą oraz południowymi granicami działek nr 4506/9 oraz 4074/(70, 74, 76, 78, 79, 81, 122, 125) – (PLAN XVIII).

**§ 2**

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **5,77** ha.
2. Granice opracowania wyznaczają:
  - 2.1.od zachodu – granica działki nr 4506/9 /ul. Królowej Jadwigi/
  - 2.2.od północy – granica działek: 4074/74, 76, 78, 79, 81, 122, 125 /kolonia górnicza „Żebracze”/,
  - 2.3.od północnego-wschodu – granica działki nr 4130/66 /ul. Górnicza/,
  - 2.4.od południa – granica działki nr 4522/3 /ul. Rumana/.

**§ 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. strefa ochrony cieków wodnych stanowiąca jednocześnie strefę zagrożenia powodziowego, /obszar niekorzystnych warunków fizjograficznych zbiornika wodnego/;
- 3.7. strefa częściowej ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefa ochrony krajobrazu „K”.
- 3.8. 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). wycinania drzewostanu bez zgody właściwego organu gminy;
- 6). działań, które spowodują zmianę kierunku odpływu wód powierzchniowych, w tym opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29, Ustawa z 18 lipca 2001 r. - *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 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr132, poz. 622)
- 4). stosowania paliw i systemów proekologicznych do ogrzewania pomieszczeń;
- 5). włączenia kanalizacji obiektowych do zrealizowanych odcinków sieci komunalnych;
- 6). 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/.

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

- 2.1. Obszar planu objęty strefą ochrony krajobrazu „K” oraz strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B” - jako teren położony w obrębie historycznego zespołu mieszkalnego kolonia „Żebracze” (obiekt z ewidencji zabytków).
- 2.2. Ze zględu na sąsiedztwo z terenem opracowania obiektów figurujących w ewidencji SOZ zaleca się ujednoczyć i dopasować formę nowoprojektowanych obiektów do potrzeb ekspozycji w/w zespołu mieszkalnego.

#### § 5

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

**1. Symbolem 1MJ** oznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Ustala się:

- a. realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. możliwość zachowania istniejących obiektów z ich modernizacją (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
- c. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną 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;
- d. linie zabudowy przyjmuje się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;
- e. minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 700,0 m<sup>2</sup>;
- f. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;
- g. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- h. forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- i. forma zabudowy – jednolita dla całego kompleksu: nachylenie dachu, materiał pokrycia dachowego, sposób wykończenia budynków, linia zabudowy wyznaczona;
- j. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 40 %.

**2. Symbolem 2MJ** oznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Ustala się:

- a. możliwość zabudowy tylko jednym budynkiem mieszkalnym;
- b. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną 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;
- c. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- d. forma zabudowy – wolnostojąca;
- e. forma zabudowy – zgodna z terenem sąsiadującym od wschodu: nachylenie dachu, materiał pokrycia dachowego, sposób wykończenia budynków;
- f. zagospodarowanie terenu podporządkowane ekspozycji koloni „Żebracze”.
- g. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 50 %.

**3. Symbolem 3MJ** oznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Ustala się:

- a. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. minimalna powierzchnia działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 500,0 m<sup>2</sup>;
- c. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;
- d. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (1 kondygnacja + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- e. forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- f. forma zabudowy – jednolita dla całego kompleksu: nachylenie dachu, materiał pokrycia dachowego, sposób wykończenia budynków, linia zabudowy w stosunku do obiektu na działce sąsiedniej mającej dojazd z tej samej strony;

- g. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 20 %.

**4. Symbolem 4MJ** oznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Ustala się:

- a. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b. możliwość prowadzenia działalności usługowej na działkach wspólnych z zabudową jednorodzinną 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;
- c. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 30 %.

**5. Symbolem 1Z** oznacza się tereny zieleni urządzonej.

Ustala się:

- a. osuszenie stawu i zagospodarowanie zielenią

**6. Symbolem 2Z** oznacza się tereny zieleni urządzonej.

Ustala się:

- a. zakaz realizacji zabudowy
- b. zalecenie zagospodarowania zielenią urządzoną

## § 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 (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 .
- 1.3. W przypadku realizacji ciągów dojazdowych jednojezdniowych jednopasowych (D1x1) należy projektować mijanki o rozstawie zapewniającym wzajemną widoczność, jednak nie większym niż 250,0 m.
- 1.4. W zagospodarowaniu działki przeznaczonej do realizacji funkcji usługowej należy zapewnić – stosownie do jej przeznaczenia i intensywności realizowanego programu - odpowiednią liczbę miejsc postojowych.
- 1.5. W celu przedstawienia zasad obsługi komunikacyjnej, drogi wewnętrzne (niepubliczne) przedstawiono na rysunku planu osiowo (bez linii rozgraniczających).
- 1.6. 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).

- 1.7. 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). **KL1x2** – istniejąca droga kategorii: powiatowa o numerze 006-34 [DP 006-34] (ul. Górnicza). Zakłada się adaptację drogi do klasy: lokalna jednojezdniowa dwupasowa (L1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min.15 m.
- 2). **K1D1x2** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Królowej Jadwigi). Zakłada się adaptację drogi do klasy: dojazdowa jednojezdniowa dwupasowa (D1x2). Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m.
- 3). **K2D1x1** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Rumana). 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.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  $\varnothing 200\text{mm}$  w ul. Górnicznej i  $\varnothing 200\text{mm}$  w ul. Węglowej – zaleca ich połączenie;
- 2.2.Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do istniejącej oczyszczalni komunalnej poprzez istniejący kolektor  $\varnothing 0,6\text{ m}$ ;
- 2.3.Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu średnioprężnego  $\varnothing 150\text{ mm}$  w ul. Górnicznej;
- 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 z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV nr: 483 i 539 oraz nr 484 Grabowice.

### **§ 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 nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolem **1Z**, **2Z** oraz na terenach komunikacji **KL1x2**, **K1D1x2**, **K2D1x1** ustala się **0%**.
  - 1.2. Dla nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną 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