

Czechowice-Dziedzice, 26.02.2026 r.

Radosław Hudziec
Krzysztof Szczypka
Paweł Pawlik
Radni Rady Miejskiej
w Czechowicach-Dziedzicach



Sz. P.
Marian Błachut
Burmistrz Miasta
Czechowice-Dziedzice

Dotyczy: *Interpelacja w sprawie zapisów procedowanych aktualnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Osiedla Południe.*

Wnioskowane zapisy są zgodne z oczekiwaniami lokalnej społeczności oraz złożoną przez nas interpelacją dotyczącą zainicjowania procesu planistycznego w celu uregulowania zapisów kształtujących ład przestrzenny, na wskazanych poniżej obszarach tj. w tych niezabudowanych częściach Osiedla Południe, które możemy jeszcze zabezpieczyć przed niekontrolowaną urbanizacją.

W związku z prowadzoną procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów gminy Czechowice-Dziedzice położonych w rejonie:

- ul. Lipowskiej i ul. Napierskiego (pow. ok 18,31 ha);
- ul. Oliwnej, ul. Bukowej, ul. Cichej, ul. Cienistej, i DK1 (pow. ok 24,72 ha);
- ul. Kruczej (pow. ok 4,68 ha);

wnosimy o przyjęcie następujących ustaleń planistycznych:

Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu jako **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**, nawiązująca skalą, charakterem i intensywnością do istniejącej zabudowy na terenach przyległych.

Wprowadzenie jednoznacznego zakazu realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy wielolokalowej,
- zabudowy szeregowej,
- zabudowy bliźniaczej,
- zespołów budynków o charakterze deweloperskim zwiększających intensywność zabudowy ponad standard właściwy dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

wnosimy o przyjęcie następujących ustaleń planistycznych:

Pismo złożono osobiście
02 MAR. 2026
dnia podpis

Wprowadzenia zakazu w zakresie funkcji innych niż mieszkaniowa:

- obiektów produkcyjnych,
- hal przemysłowych i wytwórczych,
- obiektów i centrów magazynowych,
- baz logistycznych i składowych,
- innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub powodować wzmożony ruch transportowy.

W celu zachowania ładu przestrzennego oraz charakteru istniejącej dzielnicy wnioskujemy o określenie w planie:

- istniejących cieków i zbiorników wodnych oraz terenów zielonych,
- maksymalnej wysokości zabudowy dostosowanej do zabudowy jednorodzinnej w otoczeniu,
- maksymalnej intensywności zabudowy odpowiadającej zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych zapewniającej zachowanie niskiej intensywności zagospodarowania,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zasad lokalizacji miejsc parkingowych wyłącznie w granicach działek,
- ograniczeń w zakresie podziałów geodezyjnych prowadzących do nadmiernego zagęszczenia zabudowy.

Wnioskowane ustalenia wynikają z konieczności:

- zachowania ładu przestrzennego oraz spójności funkcjonalno-krajobrazowej obszaru o dominującej zabudowie jednorodzinnej,
- ochrony istniejącego charakteru dzielnicy oraz jakości życia mieszkańców,
- dostosowania skali zabudowy do istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ograniczonej przepustowości układu drogowego, który nie jest przystosowany do obsługi intensywnej zabudowy wielorodzinnej ani funkcji generujących zwiększony ruch pojazdów,
- braku możliwości rozbudowy układu drogowego w stopniu umożliwiającym obsługę intensywnego zagospodarowania,
- ochrony funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na tym obszarze,
- zapobiegania konfliktom przestrzennym i funkcjonalnym wynikającym z lokowania zabudowy o odmiennej skali i charakterze.

Celem wnioskowanych ustaleń jest trwałe zabezpieczenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu oraz wyeliminowanie możliwości realizacji inwestycji niezgodnych z charakterem przestrzennym i możliwościami infrastrukturalnymi obszaru.

Kolejnym argumentem przeciwko zagęszczaniu zabudowy jest niewydolność układu komunikacyjnego. Istniejące drogi dojazdowe są wąskie, pozbawione chodników i nieprzystosowane do obsługi zwiększonego ruchu samochodowego, jaki generuje zabudowa deweloperska. Ze względu na istniejącą zabudowę, nie ma technicznej możliwości poszerzenia tych dróg.

Tereny zlokalizowane wokół obszarów przywołanych powyżej stanowią spójną urbanistycznie dzielnicę o charakterze kameralnej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszczenie zabudowy o wyższej intensywności (szeregowej, bliźniaczej, wielolokalowej) trwale zniszczy ład przestrzenny i obniży jakość życia obecnych mieszkańców.

Krzysztof Piątkowski
Radosław Hudziak
Tomek Górecki

SKALA 1 : 3 000

GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GRANICE DZIAŁEK

ZE - tereny zielone, ciek
i zbiorniki wodne bez
załadunku (zgodnie ze
studium z 2017 r.)

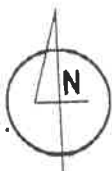
UL. ZAMKOWA

UL. LIPOWSKA

UL. KOSTKI NAPIERSKIEGO

MNU - tereny pod budownictwo
mieszkalniowe jednorodzinne
z usługami.

MN - tereny pod budownictwo
wolnostojące jednorodzinne
z wyłączeniem zabudowy szeregowej
i bliźniaczej (zgodnie ze
studium z 2017 r.)



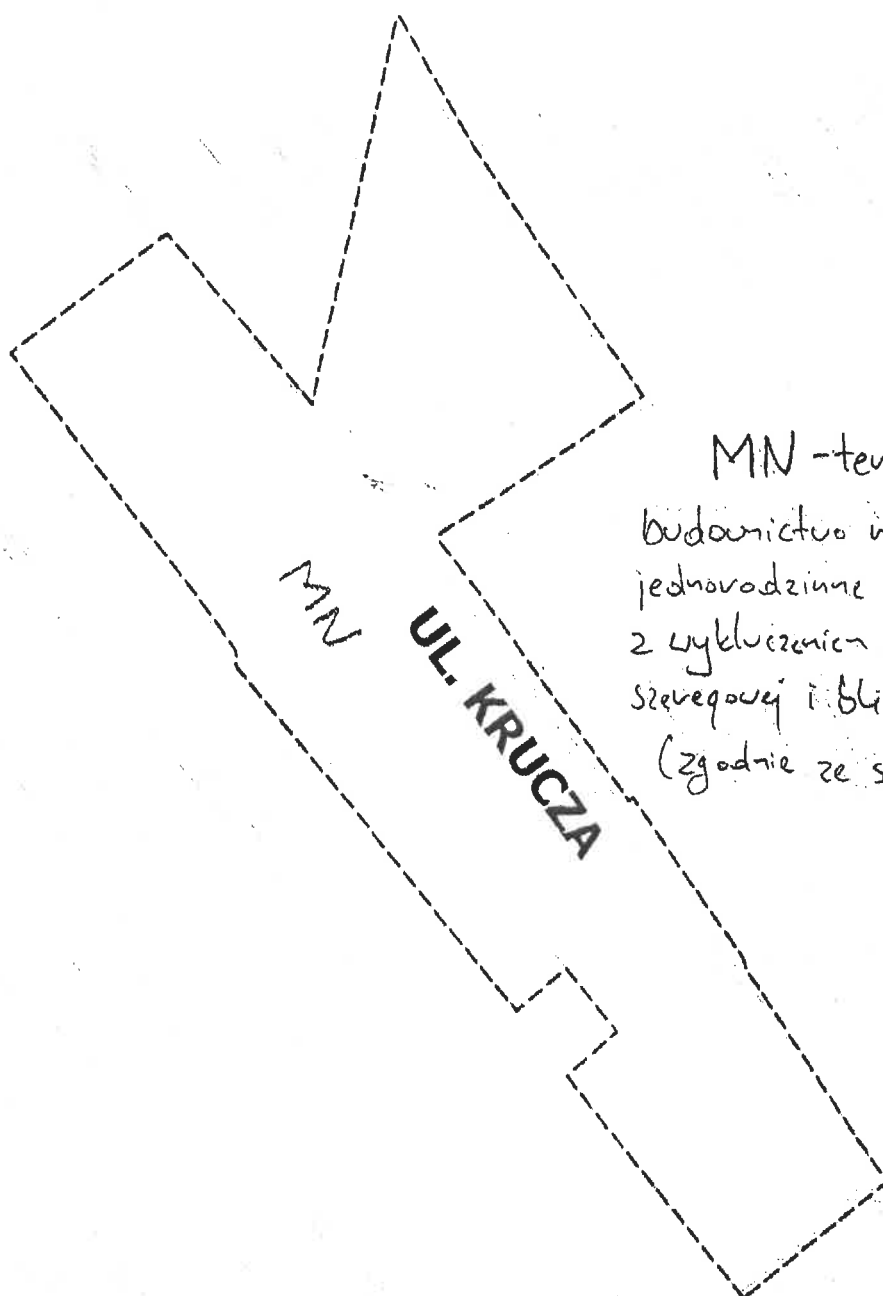
SKALA 1 : 2 000



GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

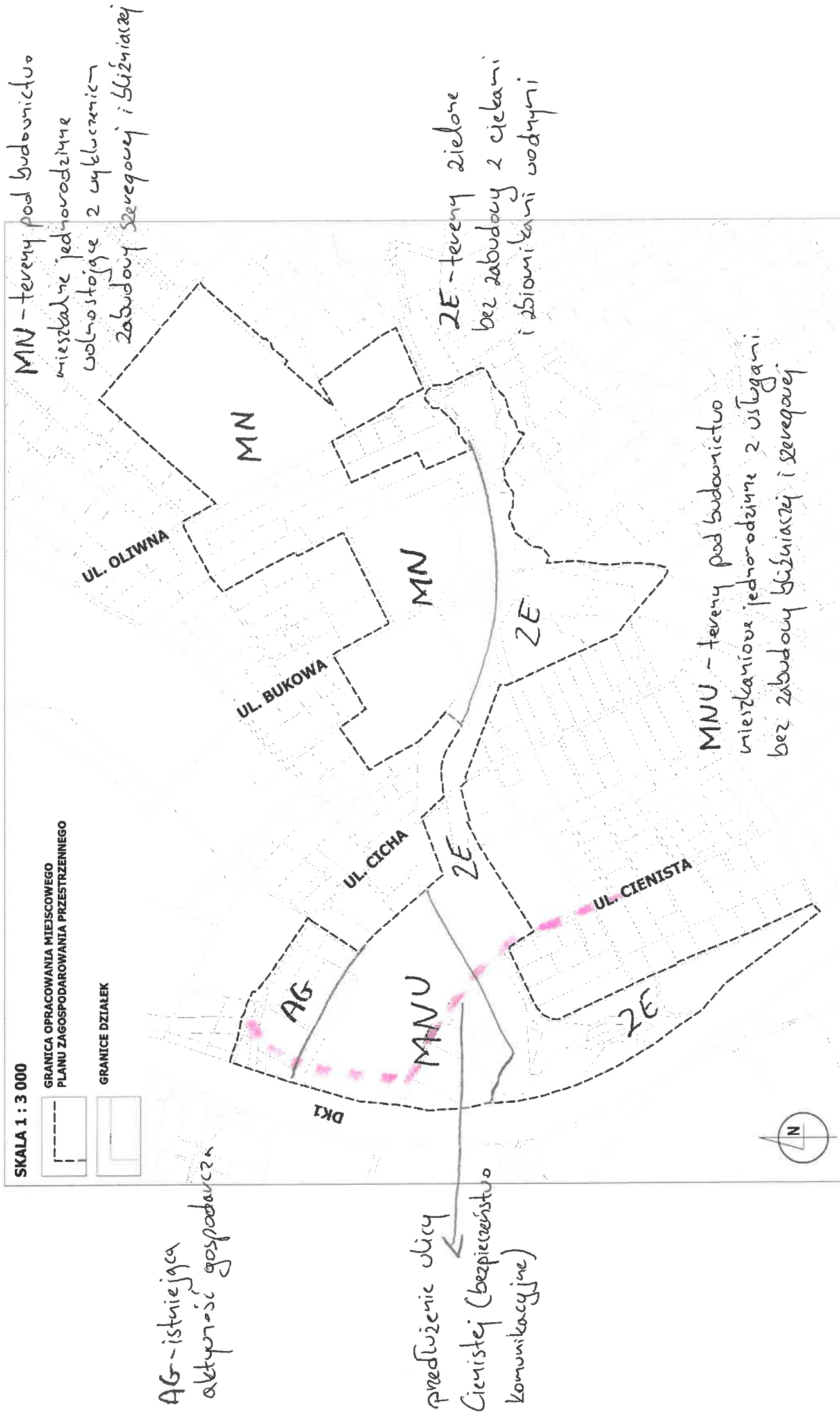


GRANICE DZIAŁEK



MN - tereny pod
budownictwo mieszkalne
jednorodzinne wolnostojące
z wykluczeniem zabudowy
szeregowej i bliźniaczej
(zgodnie ze studium z 2017.)





**Uchwała Nr XIII/135/25
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach**

z dnia 28 stycznia 2025 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice położonego w rejonie ul. Oliwnej, ul. Bukowej, ul. Cichej, ul. Cienistej i DK1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 14 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach
uchwała, co następuje:**

§ 1. Przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice położonego w rejonie ul. Oliwnej, ul. Bukowej, ul. Cichej, ul. Cienistej i DK1.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wskazano na załączniku graficznym w skali 1:3000 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Żelazny