

**Uchwała nr XXI/237/04  
Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach  
z dnia 8 marca 2004r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice  
obejmującej działki położone w sąsiedztwie ul. Zaplecze – (PLAN 10).**

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 działki położone w sąsiedztwie ul. Zaplecze – (PLAN 10).

**§ 2**

1. Obszar opracowania w/w planu obejmuje **3,24** ha.
2. Granice opracowania wyznaczają:
  - 2.1.od północy – ul. Zaplecze,
  - 2.2.od pozostałych stron - 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 45 stopni/.

## § 5

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

1. Symbolami **1MJ**, **2MJ** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu / Dolinki Czechowickie/ oraz w zespole krajobrazowo przyrodniczym /Podraj/.

#### Ustala się:

- a. możliwość modernizacji istniejących obiektów (w tym przebudowy, rozbudowy itp.) oraz wymianę kubatury obiektów w złym stanie technicznym;
- b. możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c. 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;
- d. linie zabudowy przyjmuje się w nawiązaniu do zabudowy istniejącej –
- e. minimalna szerokość działki dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej – 18,0m;
- f. maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne (parter + poddasze użytkowe) nie więcej niż 8,0 m od najniższej położonego narożnika budynku do kalenicy;
- g. forma zabudowy - wolnostojąca

- h. minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w zagospodarowaniu działki – 40 %;
- i. szczególne rygory dotyczące zabudowy na terenie obszaru chronionego krajobrazu : - zakaz stawiania obiektów o charakterze tymczasowym /blaszaki/, nie związanych z wykonywanymi pracami budowlanymi; kolorystyka itp
- j. obiekt nie może stanowić dominanty krajobrazowej;
- k. w przypadku podziału nieruchomości – dopuszcza się podział w kierunku prostopadłym do ul Zaplecze – min powierzchnia do zabudowy 1000m;

**2. Symbolem RL** oznacza się adaptowane tereny zieleni o charakterze leśnym .

Ustala się:

- a. ochronę istniejącej zieleni leśnej;
- b. zakaz realizacji obiektów budowlanych;

**3. Symbolem Z** oznacza się tereny zielone

Ustala się:

- a. ochronę ciągu systemu dolin i parowód;
- b. zakaz zabudowy;

**4.** 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: gminna 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. 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. 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).
- 1.6. 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 wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.**

### **2.1. Drogi publiczne.**

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

**1). K2D1x1** – istniejąca droga kategorii: gminna (ul. Ciernista). 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. Adaptuje 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 30 m dla przebiegającej przez te tereny linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV,
- 1.5. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 16 m dla przebiegającej przez te tereny linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV,
- 1.6. Zachowanie strefy ograniczonej zabudowy 6 m dla przebiegających przez ten teren linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV.
- 1.7. Istnieje możliwość przebudowy linii napowietrznych 15 i 0,4 kV po uprzednim uzyskaniu warunków przebudowy w Zakładzie Energetycznym Bielsko-Biała.
- 1.8. 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  $\varnothing$  250mm z ul. Zaplecze;
- 2.2. Odprowadzenie ścieków w obszarze objętym planem do indywidualnych szczelnych osadników lub przydomowych oczyszczalni /wg przepisów szczególnych/

- 2.3. Zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu średnioprężnego  $\varnothing 63\text{mm}$  w ul. Ciernistej;
- 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 z istniejącej stacji transformatorowej nr: 503,

## § 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 nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami: **Z, RL** oraz na terenach komunikacji oznaczonych symbolami: **K1D1x1, K2D1x1** ustala się : **0 %** .
  - 1.2. Dla nieruchomości położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę za wyjątkiem części nieruchomości w strefie ochronnej linii energetycznej 110kV 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