



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 18 czerwca 2015 r.

Poz. 3297

## UCHWAŁA NR X/72/15 RADY MIEJSKIEJ W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH

z dnia 9 czerwca 2015 r.

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

Na podstawie art.18, ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.)

### **Rada Miejska w Czechowicach – Dziedzicach stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicami: Legionów, Lipowską i Kamionka nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice, przyjętego uchwałą Nr XLVII/488/06 Rady Miasta w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 26 czerwca 2006r., ze zmianami,

### **i uchwała**

### **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicami: Legionów, Lipowską i Kamionka,**

**zwany dalej planem.**

### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4 ha, położony pomiędzy ulicami: Legionów, Lipowską i Kamionka, zgodnie z załącznikiem graficznym, o którym mowa w §1 ust. 2. oraz uchwałą Nr XLIX/455/14 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 8 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej tereny położone pomiędzy ulicami: Legionów, Lipowską i Kamionka.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach - Dziedzicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) rozdział 1 – przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2 – przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) rozdział 3 – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) rozdział 4 – zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) rozdział 5 – szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) rozdział 6 – szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) rozdział 7 – zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) rozdział 8 – sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) rozdział 9 – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) rozdział 10 – przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7 ustawy.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym barwne oznaczenia graficzne i symbole (literowe i numerowe) wyróżniające poszczególne tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu oraz treść mapy zasadniczej mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) **Planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w Uchwale,
- 3) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,
- 4) **Ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.).
- 5) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie uchwalania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz polskie normy.
- 6) **Terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **Obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem,
- 8) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane,
- 9) **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków istniejących i projektowanych (zlokalizowanych na działce lub terenie, do których inwestor posiada tytuł prawny) liczoną w poziomie terenu (z wyłączeniem powierzchni tarasów, schodów i balkonów oraz innych elementów wystających poza obrys budynków znajdujących się powyżej 1 m od powierzchni terenu),

- 10) **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne.
- 11) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale.
- 12) **Wysokości budynków** – należy przez to rozumieć wysokość zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane,
- 13) **Wysokości obiektów** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w przepisach ustawy Prawo Budowlane, w tym wysokość wraz z budynkiem (dla obiektu umieszczonego na budynku), liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części obiektu wolnostojącego lub od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, na którym umieszcza się obiekt,
- 14) **Drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzielone lub nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub konieczne do wyznaczenia drogi niezbędne dla zapewnienia dostępu działek budowlanych do drogi publicznej.
- 15) **Uciążliwości oddziaływania** – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań dla danego przeznaczenia terenu,
- 16) **Zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w której w budynkach mieszkalnych występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane są na wspólnej działce budowlanej,
- 17) **Zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych za zanieczyszczenia, oddzielające akustycznie lub/i optycznie tereny potencjalnie uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami,
- 18) **Zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany, w tym zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników,
- 19) **Dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 5 do 10 stopni,
- 20) **Urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć nośniki wraz z konstrukcją nośną służące prezentacji reklam.

§ 5. Określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **ZE** – tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym;
- 4) **KDL** – tereny dróg publicznych – klasa lokalna;
- 5) **KDZ** – tereny dróg publicznych – klasa zbiorcza.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 6. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **1.MU**, **2.MU**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w tym usługi z zakresu usług podstawowych,
  - c) zabudowa usługowa, w tym usługi z zakresu usług podstawowych,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze, wiaty i garaże, w tym garaże podziemne i w obrysie budynku,
- b) ciągi piesze,
- c) zieleń izolacyjna i urządzona,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w §6 pkt 1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki budowlanej,
- 2) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalnie: 0,05,
  - b) maksymalnie: 0,8,
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maksymalnie 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, wiat, garaży – maksymalnie 5 m,
- 6) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – płaskie lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni,
  - b) dla budynków gospodarczych, wiat, garaży – jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w §6 pkt 1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 400 m<sup>2</sup>.

4. Dla terenów określonych §6 pkt 1 – dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym
- 2) rozbudowę, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla nowej zabudowy,
- 3) inną wysokość, niż określona w pkt 2 ppkt 5a, wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu, jednak nie więcej niż 20% wysokości ustalonej,
- 4) utrzymanie obecnej geometrii dachów, w szczególności przy ich przebudowie lub rozbudowie.

**§ 7. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U, ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa magazynowa,
- c) budynki gospodarcze, wiaty i garaże, w tym garaże podziemne i w obrysie budynku,
- d) urządzenia i obiekty hydrotechniczne związane z utrzymaniem, remontem lub przebudową cieków oraz bezpieczeństwem powodziowym,
- e) ciągi piesze,
- f) zieleń izolacyjna i urządzona,
- g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- h) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w §7 pkt 1 ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalnie: 0,2,
  - b) maksymalnie: 1,0,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość budynków:
  - a) dla budynków usługowych – maksymalnie 10 m,
  - b) dla budynków produkcyjnych, magazynowych – maksymalnie 12 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, wiat, garaży – maksymalnie 5 m,
- 5) geometria dachów:
  - a) dla budynków usługowych – płaskie lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowej, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni,
  - b) dla budynków produkcyjnych, magazynowych – płaskie,
  - c) dla budynków gospodarczych, wiat, garaży – jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 do 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

3. Dla terenów określonych w §7 pkt 1 ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię – 1500 m<sup>2</sup>.

4. Dla terenów określonych §7 pkt 1 – dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu – dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym
- 2) rozbudowę, przy zachowaniu parametrów ustalonych dla nowej zabudowy,
- 3) inną wysokość, niż określona w pkt 2 ppkt 5a, wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu, jednak nie więcej niż 10% wysokości ustalonej,
- 4) utrzymanie obecnej geometrii dachów, w szczególności przy ich przebudowie lub rozbudowie.

**§ 8. 1. Dla terenu zieleni o znaczeniu ekologicznym, oznaczonego symbolem ZE, ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń,

b) wody powierzchniowe,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia i obiekty hydrotechniczne związane z utrzymaniem, remontem lub przebudową cieków oraz bezpieczeństwem powodziowym,

b) ciągi i ścieżki piesze, ciągi i ścieżki rowerowe,

c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów określonych w §8 pkt 1 zakazuje się:

1) realizacji budynków i ogrodzeń,

2) zmian w ukształtowaniu terenu, w szczególności wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, w wyjątkiem prac hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem, remontem lub przebudową cieków,

3) wprowadzania ograniczeń dla swobodnego przepływu wód powierzchniowych,

3. Dla terenów określonych w §8 pkt 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej,

2) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

**§ 9. 1. Dla terenu dróg publicznych, oznaczonego symbolem 1.KDZ, ustala się:**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna – klasa zbiorcza,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze,

b) ścieżki rowerowe,

c) zieleń izolacyjna i urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w §9 pkt 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – na obszarze objętym planem – od 0,5 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

2) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

**§ 10. 1. Dla terenu dróg publicznych, oznaczonego symbolem 1.KDL, ustala się:**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna – klasa lokalna,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) ciągi piesze,

b) ścieżki rowerowe,

c) zieleń izolacyjna i urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

e) miejsca parkingowe.

2. Dla terenów określonych w §10 pkt 1 ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – na obszarze objętym planem – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) strefy techniczne dla sieci infrastruktury technicznej, w tym zagospodarowanie terenów objętych strefami stosownie do obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 11. 1.** W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych, od strony terenów dróg publicznych oraz terenu zieleni o znaczeniu ekologicznym.

2. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) zakazuje się stosowania na ścianach zewnętrznych budynków materiałów wykończeniowych w postaci okładzin ściennych z tworzyw, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki,
- 2) zakazuje się, z wyłączeniem terenów zabudowy usługowej – lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze
- 3) dla terenów zabudowy usługowej – dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolnostojącej, jak i umieszczane na budynkach, zgodnie z zasadami:

a) wysokość obiektu – nie większa niż 25 m,

b) lokalizacja obiektów wolnostojących w odległości nie mniejszej niż 10 m w stosunku do linii rozgraniczającej tereny MU,

3. W zakresie umieszczania urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych, z wyjątkiem treści związanej z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu w formie tablic o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 1,5 m, na terenach zieleni o znaczeniu ekologicznym oraz dróg publicznych,

- 2) ustala się zasady umieszczania urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej:

a) dla terenów zabudowy usługowej – o powierzchni nie większej niż 6 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 10,0 m, z wyjątkiem elementu z nazwą, logiem i symbolem użytkownika terenu realizowanej z wykorzystaniem masztów i słupów, określonych w §11 pkt 2 ppkt 2,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m,

- 3) ustala się zasady umieszczania urządzeń reklamowych na budynkach i ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> i wysokość nie więcej niż 1,0 m.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 12. 1.** W zakresie ogólnym:

- 1) ustala się zachowanie naturalnego charakteru koryta cieku wodnego,
- 2) ustala się utrzymanie korytarzy migracyjnych roślin i zwierząt w dolinie cieku wodnego,
- 3) ustala się pasy ochronne wolne od zabudowy wzdłuż cieku wodnego o szerokości 5,0 m.

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) ustala się obowiązek zachowania standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska,

2) ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach,

3) zakazuje się stosowania materiałów pyłących (żużli energetycznych i innych odpadów) do utwardzania nawierzchni dróg i miejsc postojowych.

4. W zakresie ochrony wód i gruntów:

1) ustala się wykonywanie trwałych nawierzchni terenów dróg, placów i parkingów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń wraz z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą kanałów deszczowych i rowów otwartych do istniejących cieków lub gruntu, pod warunkiem utrzymania czystości odprowadzanych wód,

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych,

3) ustala się możliwość stosowania indywidualnych systemów asenizacyjnych – przydomowych oczyszczalni ścieków lub wybieralnych bezodpływowych osadników,

5. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem elektromagnetycznym:

1) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

6. W zakresie ochrony zdrowia ludzi:

1) ustala się realizację wszelkich inwestycji w sposób eliminujący bariery architektoniczne dla osób niepełnosprawnych, stosownie do przepisów odrębnych.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska,

2) ustala się sposób postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska,

3) zakazuje się składowania wszelkiego rodzaju odpadów,

4) dopuszcza się magazynowanie wszelkiego rodzaju odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.

## **Rozdział 5.**

### **Szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości**

§ 13.1. W planie nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia scalenia i podziału nieruchomości, na podstawie podjętej przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomości, dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry:

1) powierzchnia działki budowlanej:

a) dla terenów zabudowy usługowej: 1500 m<sup>2</sup>,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 350 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 400 m<sup>2</sup>.,

2) szerokość frontu działki budowlanej:

a) dla terenów zabudowy usługowej: 25 m,



b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 12 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 10 m,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10 m.

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85 do 95 stopni.

2. Ustala się parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 2.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

§ 14. 1. W terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej sąsiadujących z terenami zieleni o znaczeniu ekologicznym zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu w pasie o szerokości 4m od linii rozgraniczającej tereny ZE, w szczególności wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, w wyjątkiem prac hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem, remontem lub przebudową cieków.

2. Ustala się pasy ochronne wolne od zabudowy wzdłuż cieków o szerokości minimum 5,0 m od brzegu cieków.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 15. 1. Ustala się zasady kształtowania dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu:

1) szerokość:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 8,0 m,
- b) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej – 10,0 m,

2) dla drogi bez przejazdu – plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 150 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej – 250 m<sup>2</sup>

3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla wszystkich nieruchomości,

4) parametry zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ochrony przeciwpożarowej.

2. Dopuszcza się różnorodne kształtowanie miejsc parkingowych: parkingi naziemne, pasy postojowe, zatoki przyuliczne.

3. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe,
- 3) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej – minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe.

4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
- 2) 2 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40.

#### 5. Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych,
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci, korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) ustala się zasilanie poprzez:
  - a) projektowane stacje transformatorowe, zlokalizowane na obszarze objętym planem,
  - b) sieć napowietrzną lub kablową podziemną niskiego napięcia,
  - c) przyłącza niskiego napięcia.
- 4) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów infrastruktury energetycznej, w szczególności linii średniego napięcia i niskiego napięcia.

#### 6. Zasady zaopatrzenia w wodę oraz budowy, rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej po jej rozbudowie,
- 2) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów infrastruktury wodociągowej.

#### 7. Zasady odprowadzenia ścieków i wód deszczowych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszczenie gromadzenia ścieków w szczelnych osadnikach bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków:
  - a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
  - b) w przypadku braku możliwości budowy kanalizacji sanitarnej ze względów technicznych lub ekonomicznych,
- 3) dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków przemysłowych oraz bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
- 5) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury kanalizacyjnej.

#### 8. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych, mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach,
- 2) możliwość stosowania kotłowni grupowych dla obsługi zespołów usług.

#### 9. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po jej rozbudowie,
- 2) dopuszczenie budowy sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury gazowej.

#### 10. Zasady zaopatrzenia w zakresie infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury teletechnicznej.

### **Rozdział 8.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 16. Wszystkie tereny, dla których Plan ustala określone przeznaczenie, mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

**Rozdział 9.****Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

**Rozdział 10.****Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

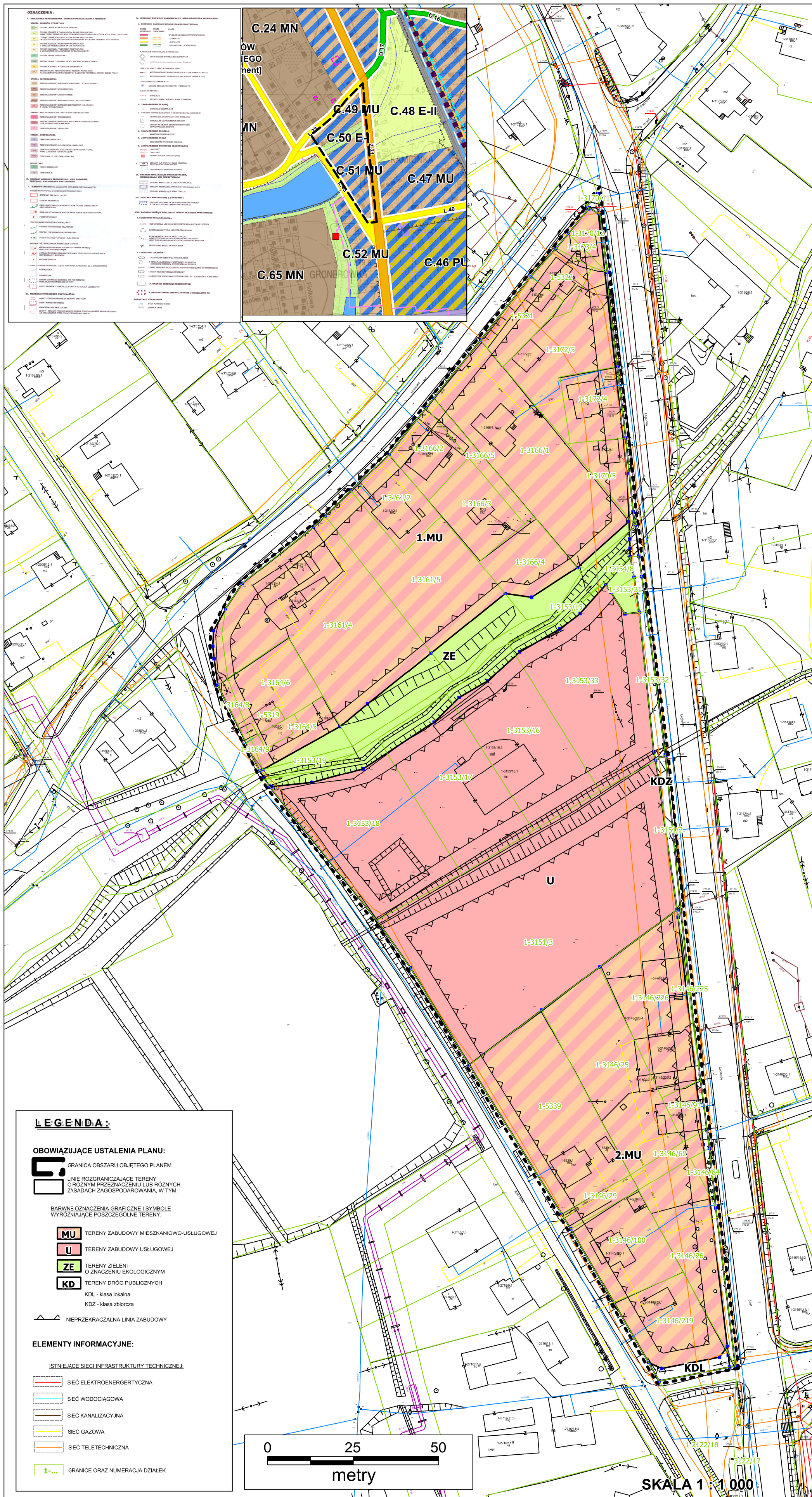
Przewodniczący Rady Miejskiej

**Damian Żelazny**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI OBSZARU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE, OBEJMUJĄCEJ TERENY  
POŁOŻONE POMIĘDZY ULICAMI: LEGIONÓW, LIPOWSKĄ I KAMIONKA**

ZAŁĄCZNIK NR 1  
do uchwały Nr X/72/15  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach  
z dnia 9 czerwca 2015r.



**LEGENDA:**

**OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, W TYM:

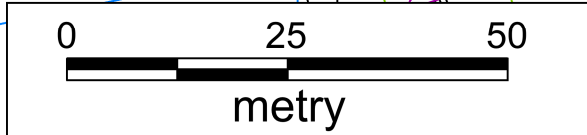
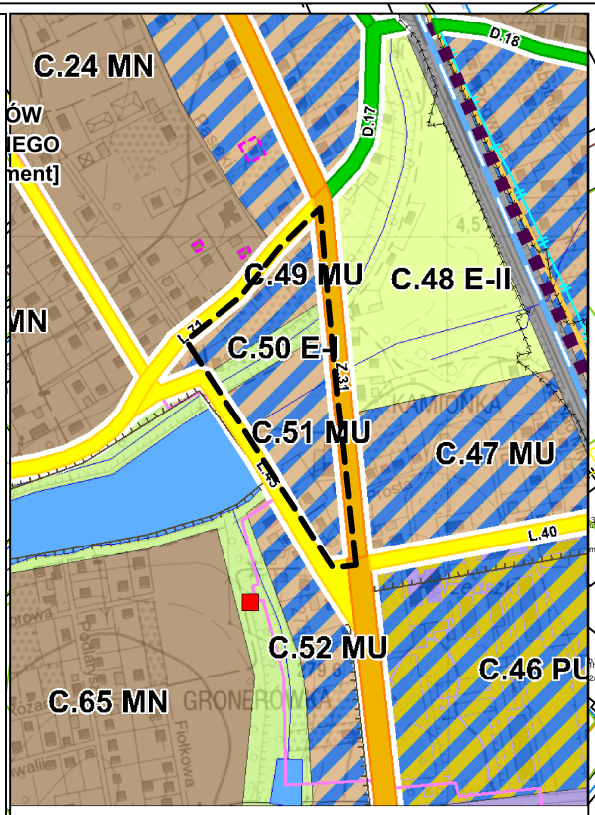
**BARWNE OZNACZENIA GRAFICZNE I SYMBOLE WYRÓŻNIAJĄCE POSZCZEGÓLNE TERENY:**

- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZE** TERENY ZIELENI O ZNACZENIU EKOLOGICZNYM
- KD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH I
  - KDL - klasa lokalna
  - KDZ - klasa zbiorcza
- NEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

**ELEMENTY INFORMACYJNE:**

**ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACYJNA
- SIEĆ GAZOWA
- SIEĆ TELETECHNICZNA
- 1-... GRANICE ORAZ NUMERACJA DZIAŁEK



SKALA 1 : 1 000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/72/15  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach  
z dnia 9 czerwca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**w sprawie rozpatrzenia uwag**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz.U. z 2015, poz. 199/ Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach stwierdza – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/72/15  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach  
z dnia 9 czerwca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.), finansowane będą z budżetu Gminy Czechowice-Dziedzice, z zastrzeżeniem punktów 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1115 ze zm.).
3. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 112 ust. 1 pkt 3, 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.).
4. Dopuszcza się także finansowanie infrastruktury technicznej ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 ze zm.).