

UCHWAŁA nr 345/XXXIII/2021
RADY GMINY KOSZĘCIN
z dnia 6. kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 713 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 469/XLVIII/2018 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie, po stwierdzeniu iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin” uchwalonego uchwałą nr 308/XXX/2013 Rady Gminy Koszęcin z dnia 30 stycznia 2013 r., zmienionego uchwałą nr 284/XXX/2016 Rady Gminy Koszęcin z dnia 24 listopada 2016 r., uchwałą nr 446/XLVIII/2018 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 marca 2018 r., uchwałą nr 152/XV/2019 Rady Gminy Koszęcin z dnia 9 sierpnia 2019 r. oraz uchwałą nr 329/XXX/2020 Rady Gminy Koszęcin z dnia 30 grudnia 2020 r.,

Rada Gminy Koszęcin uchwala:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie.

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

§1.1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie, zwana dalej planem, obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do uchwały nr 469/XLVIII/2018 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 2,74 ha.

3. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu, oznaczony jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Koszęcin o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Koszęcin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywać budynków lub ich części, przy czym:
 - a) linia ta nie dotyczy:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, zjazdów, dojazdów, parkingów, placów postojowych,
 - elementów budynku: gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów, schodów zewnętrznych, werand, galerii, okapów, wykuszy, elementów odwodnienia dachów,
 - urządzeń budowlanych (w tym ogrodzeń, placów pod śmietniki), lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - miejsc na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - b) w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu:
 - remont, przebudowę, odbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych lub ich części znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy przy utrzymaniu obrysu budynku (bez możliwości dalszej rozbudowy budynku poza linię zabudowy). Utrzymanie obrysu budynku nie dotyczy rozbudowy w zakresie termomodernizacji lub wykonania zewnętrznych szybów windowych, klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, zewnętrznych części budynku stanowiących urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zajmuje więcej niż 70% działki budowlanej i więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków położonych w granicach działki budowlanej;
- 5) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu inwestycji, który został ustalony w planie na poszczególnych terenach;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% działki budowlanej i mniej niż 50% powierzchni całkowitej budynków położonych w granicach działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz obiekty budowlane takie jak: parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia;
- 9) **usługi** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 10) **usługi uciążliwe** - należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki oraz wysokość urządzeń budowlanych, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami literowymi oraz numerami porządkowymi;
 - 5) pas technologiczny od linii średniego napięcia 15 kV.
2. Obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec – Myszków, obowiązującego na podstawie przepisów odrębnych.
3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem literowym MN oraz numerem porządkowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich – oznaczone symbolem literowym RM oraz numerem porządkowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) tereny rolnicze – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone symbolem literowym R oraz numerem porządkowym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem literowym KDW oraz numerem porządkowym, zgodnie z rysunkiem planu.

§5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu, oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. Wysokości zabudowy ustalonej w dziale II nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§7. Na obszarze objętym planem w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 1) 6 m od linii rozgraniczającej dla fragmentu wschodniej granicy obszaru objętego planem;
- 2) 6 m od linii rozgraniczającej dla terenu KDW.

§8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu oraz linię zabudowy:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) rozbudowę w zakresie termomodernizacji;
- 3) wykonanie zewnętrznych klatek schodowych, wiatrołapów, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych;
- 4) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 5) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

§9. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich - RM, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

§10. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 Zbiornik Lubliniec – Myszków.

2. W związku z występowaniem udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w ust. 1, na obszarze planu w zakresie ochrony wód zastosowanie mają regulacje zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy: Prawo ochrony środowiska, Prawo wodne oraz Prawo geologiczne i górnicze.

§11. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej.

§12.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się pas technologiczny linii elektroenergetycznej - 7,5 m od osi linii, dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje: zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§13. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m² dla terenów MN i RM;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m dla terenów MN i RM;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§14. Na obszarze planu nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych

§15. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16.1. Na obszarze objętym planem w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje:

- 1) układ komunikacyjny dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie, powiązany z układem zewnętrznym;
- 2) dostęp terenów z wyznaczonych dróg wewnętrznych (KDW) oraz dróg wyznaczonych poza granicami planu;
- 3) ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w dziale II;
- 4) ustala się nakaz zapewnienia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się obsługę terenów z niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, których szerokość nie może być mniejsza niż 5 m, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w tym dróg pożarowych.

§17.1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) dla usług nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) realizacja miejsc do parkowania w formie:
 - a) otwartego parkingu terenowego,
 - b) garaży wbudowanych lub wolnostojących,
 - c) wiat garażowych.

2. Liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

§18.1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane polegające na budowie, przebudowie i remoncie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w sposób nieograniczający realizacji przeznaczenia terenów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych z zakresu ustaw: Prawo ochrony środowiska, Prawo wodne oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 3) nakazuje się uwzględnianie ograniczeń w zakresie budowy i rozbudowy obiektów budowlanych oraz w sposobie zagospodarowania terenów, położonych w sąsiedztwie i bezpośrednio przyległych do sieci i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępem do infrastruktury zgodnie z normami i przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) obowiązuje dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowych do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków:
- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) obowiązuje zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez retencję w miejscu i odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej.
5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło: stosowanie sposobów ogrzewania i urządzeń grzewczych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) dostawę energii elektrycznej należy realizować w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) w przypadku braku możliwości dostawy energii elektrycznej z istniejących urządzeń elektroenergetycznych dopuszcza się rozbudowę sieci, w tym budowę stacji transformatorowych SN/nN wraz z włączeniem ich do sieci SN i nN.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych;
 - 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń.

9. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami, ochrony środowiska, utrzymania czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z regulaminem gminnym przyjętym przez Radę Gminy Koszęcin.

§19. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW;
- 2) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i zadaszeń nie większa niż 5 m;
 - 3) szerokość elewacji frontowej od strony drogi – do 10 m;
 - 4) dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 25% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

§21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RM** ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i zadaszeń nie większa niż 5 m;
 - 3) szerokość elewacji frontowej od strony drogi – do 10 m;
 - 4) dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 25% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 45% powierzchni działki.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia i obiekty towarzyszące.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1R** ustala się przeznaczenie terenu rolnicze.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW** ustala się przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

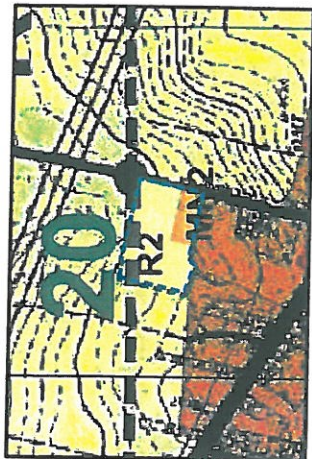
§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Koszęcinie

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie

RYСУNEK PLANU



WYRYS Z ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSZĘCIN

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- granicza obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- tereny rolnicze
- tereny dróg wewnętrznych
- pas technologiczny od linii średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
Obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 327 Ziemiak Lubliński - Wyszów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- przebieg istniejącej linii średniego napięcia 15 kV

Załącznik nr 1 do Uchwały

nr
Rady Gminy Koszęcin
z dnia

Przewodniczący Rady Gminy Koszęcin

Działalność
Buro
projektowania
S.K. Urbanistycznego

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie

skala
rysunku
1:1 000

Rysunek planu sporządzono na mapie
zrędkowej skali 1:5000, nr
licencji nr WCK.6642.2.1780.2019_2407_P



UZASADNIENIE

**do uchwały nr Rady Gminy Koszęcin
z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszowskiej w Koszęcinie**

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Koszęcin jest wynikiem realizacji uchwały nr 469/XLVIII/2018 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszowskiej w Koszęcinie.

Zmiana planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,74 ha. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, tereny rolnicze i tereny dróg wewnętrznych.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie aktu prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin, stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

W projekcie zmiany planu nie została uwzględniona planowana obwodnica Koszęcina, wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Planowana obwodnica została wyznaczona w Studium wyłącznie orientacyjnie, nie zostały określone szczegółowe granice inwestycji.

Zmiana planu została opracowana w skali 1: 1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej: licencja nr WGK.6642.2.2768.2019_2407_P.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany są aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

W trakcie przygotowywania zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 13 listopada 2020 r. do 14 grudnia 2020 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 listopada 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

• Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku zmiany planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu, oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony.

Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa śląskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W zmianie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego zmianą planu. W granicach zmiany planu nie występują formy ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych.

W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występowało o zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na ceny nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2021 r. poz. 247) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W projekcie zmiany planu nie uwzględniono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z powodu braku ich występowania.

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach zmiany planu miejscowego zawarto przepisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w zmianie planu miejscowego poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach zmiany planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem projektowanej drogi wewnętrznej.

- **Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia zmiany planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte zmianą planu obejmują obszary położone w miejscowości Koszęcin. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- **Prawo własności**

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- **Potrzeby interesu publicznego**

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu miejscowego ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 13 listopada 2020 r. do 14 grudnia 2020 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 listopada 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu zmiany planu.

- **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów wyznaczono nową drogę wewnętrzną.

Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w zmianie planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego.

Ustalenia zmiany planu nie uwzględniają możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych, ze względu na brak występowania takich terenów na obszarze zmiany planu. Obszar opracowania obejmuje fragment miejscowości Koszęcin, który jest dobrze skomunikowany istniejącą

siecią dróg publicznych. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z uchwałą nr 228/XXV/2016 Rady Gminy Koszęcin z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Koszęcin".

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

W ramach realizacji ustaleń planu tereny zostaną przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM), tereny rolnicze (R) oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW). Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Najistotniejszymi wydatkami gminy będą koszty sporządzenia projektu mpzp oraz operatów szacunkowych. Szacowany wpływ z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będzie związany z wpływami odpowiednio z: opłat planistycznych, opłat od czynności cywilnoprawnych, podatków od budynków (powierzchni użytkowej), podatków od nieruchomości gruntowych.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszowskiej w Koszęcinie jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Koszęcin oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Koszęcin uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Koszęcin przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszowskiej w Koszęcinie.

Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Gminy Koszęcin
nr
z dnia r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ulicy Cieszowskiej w Koszęcinie

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Koszęcin stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały
Rady Gminy Koszęcin
nr
z dnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Koszęcin stwierdza, że w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Cieszkowskiej w Koszęcinie nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

