

**Uchwała Nr 218/XXIV/2008  
Rady Gminy w Koszęcinie  
z dnia 26 maja 2008 roku**

**w sprawie zmiany Uchwały Nr 160/XX/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 14 lutego 2008 roku dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koszęcin**

Na podstawie art.14 ust.8, art.20 ust.1, art.27 i art.29 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz.717 z 2003 r. z późn.zm.) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.)

**Rada Gminy w Koszęcinie**

1. wprowadza korektę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie zapisu § 9 pkt. 1 dotyczącego ochrony wartości historycznych i kulturowych.  
Pozostałe ustalenia zawarte w Uchwale Nr 160/XX/2008 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 14 lutego 2008 r. pozostają bez zmian.
2. Stwierdza zgodność projektu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin przyjętego uchwałą

**i uchwała**

**ROZDZIAŁ I  
przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem obejmuje obszar zawarty w granicach administracyjnych gminy Koszęcin, z wyłączeniem terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi uchwałami Rady Gminy Koszęcin Nr 167 – 169/XX/04 z dnia 17 sierpnia 2004 r., 369/XLI/2006 z dnia 11 kwietnia 2006 r.
2. Granice obszaru objętego planem z oznaczeniem terenów wyłączonych zostały określone na rysunku planu zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Rady Gminy w Koszęcinie Nr 272/XXX/05 z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Koszęcin oraz zmianą w/w uchwały Nr 153/XVIII/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r.

**§ 2**

1. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - 3) zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
  - 5) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych
  - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy
  - 7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

- 10) stawek procentowych, na podstawie których oblicza się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek ustaleń planu
- 11) granic terenów rekreacyjno- wypoczynkowych i organizowania imprez masowych.
2. Na obszarze objętym planem brak przesłanek do określenia:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej
  - 2) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
  - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem
  - 5) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy, gdyż remonty i wymiana kubatury zamortyzowanych obiektów będzie prowadzona indywidualnie
  - 6) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
  - 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

### § 3

1. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej , zwanej dalej rysunkiem planu.
2. Rysunek planu został opracowany: na mapach sytuacyjno-wysokościowych w skali 1: 2 000 Nr rys. 1 A i 1 B i fragmentami w skali 1 : 1 000 Nr rys. 1 C i 1 D obejmujący tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania wraz z przylegającymi bezpośrednio terenami rolnymi i leśnymi w poszczególnych miejscowościach stanowiących załączniki graficzne.
3. Dla planu obowiązują ustalenia:
  - 1) tekstowe, stanowiące treść niniejszej uchwały, w tym:
    - a) ustalenia ogólne i szczegółowe
    - b) w/w ustalenia uzupełniają się razem na całym obszarze planu i stanowią podstawę do prowadzenia polityki lokalizacyjnej
  - 2) graficzne, określone na rysunku planu, obejmujące następujące oznaczenia:
    - a) granice obszaru objętego planem
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy
    - d) symbole literowe i graficzne określające przeznaczenie i użytkowanie terenów
    - e) granice stref konserwatorskich stref i ochronnych od cmentarzy
    - f) granice terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody
4. Oznaczenia informacyjne
  - a) proponowane linie nowych podziałów terenów
  - b) strefy ochronne od urządzeń i linii energetycznych
  - c) proponowane granice zbiorników wodnych
5. Symbole literowe o których mowa w ust.3 pkt. 2d) oznaczają następujące, skrótowo określone przeznaczenia podstawowe terenów oraz obszarów objętych polityką ochronną lub zagrożeniami:
 

<b>„A”</b>	- zespoły zabytkowe
<b>„K”</b>	- strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego
<b>„B”</b>	- strefy ochrony konserwatorskiej historycznego krajobrazu kulturowego
<b>„OW”</b>	- strefy obserwacji archeologicznej
<b>MN</b>	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
<b>MW</b>	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
<b>MN2</b>	- zabudowa jednorodzinna z drugą linią zabudowy
<b>MNR</b>	- zabudowa jednorodzinna i zagrodowa
<b>RM</b>	- zabudowa zagrodowa
<b>UTL</b>	- tereny rekreacji-zabudowa lotniskowa
<b>UT</b>	- tereny rekreacji i wypoczynku
<b>ZL/UT</b>	- ośrodki wypoczynkowe
<b>UO</b>	- usługi oświaty

<b>UZ</b>	- usługi zdrowia
<b>U</b>	- usługi: handel, rzemiosło, gastronomia, administracja, banki
<b>UN</b>	- usługi magazynowo-składowe
<b>UI</b>	- usługi inne – straże pożarne
<b>US</b>	- tereny sportu i rekreacji
<b>UK</b>	- obiekty kultury i kościoły
<b>RU/P</b>	- tereny obsługi produkcji rolnej z dopuszczeniem zmiany użytkowania
<b>P</b>	- tereny produkcyjne, składowe, bazy
<b>UP</b>	- usługi produkcyjne i transportowe o małej uciążliwości dla otoczenia
<b>U/ZL</b>	- usługi i zabudowa związana z gospodarką leśną
<b>ZP</b>	- tereny zieleni urządzonej
<b>ZD</b>	- tereny ogródków działkowych
<b>ZC</b>	- cmentarze
<b>WS</b>	- wody , stawy, zbiorniki
<b>KK</b>	- komunikacja kolejowa-tereny zamknięte
<b>KDW</b>	- drogi wojewódzkie
<b>KDp</b>	- drogi powiatowe
<b>KDL</b>	- drogi lokalne
<b>KDd</b>	- drogi dojazdowe
<b>Kw</b>	- drogi wewnętrzne
<b>X</b>	- przejścia piesze
<b>KP</b>	- parkingi, garaże
<b>W</b>	- wodociągi, bazy, ujęcia
<b>KO</b>	- oczyszczalnie ścieków
<b>K</b>	- przepompownie ścieków
<b>E</b>	- elektroenergetyka – stacje trafo
<b>RO</b>	- ogrody, ogrodnictwa
<b>Ł</b>	- łąki, zieleń łęgowa
<b>Ł/W</b>	- łąki wskazane pod zbiorniki wodne
<b>R</b>	- tereny rolnicze
<b>RU</b>	- ośrodki produkcji rolnej
<b>R/ZL</b>	- tereny wskazane do zalesienia
<b>ZL</b>	- lasy.

6. Symbole graficzne określone w legendach rysunków planu oznaczają obiekty zabytkowe, pomniki przyrody oraz trasy przebiegów sieci uzbrojenia terenu poza pasami drogowymi, ścieżki rowerowe, trasy turystyki rowerowej, granice stref ochronnych, orientacyjne granice planowanych zbiorników wodnych, a także granice terenów wyłączonych z planu na którym obowiązują wcześniejsze opracowania.

#### § 4

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie- należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1 uchwały
- 2) uchwale- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy
- 3) miejscowości- należy przez to rozumieć tereny obecnego i planowanego zainwestowania obejmujące podstawowe jednostki osadnicze wraz z przyległymi przysiółkami mieszczącymi się na rysunku planu
- 4) rysunku planu- należy przez to rozumieć rysunki planu w skali 1 : 2 000 stanowiące integralną część planu
- 5) przepisach szczególnych- należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi
- 6) terenie- należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym
- 7) przeznaczeniu podstawowym- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa w danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne

- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym- należy rozumieć przez to istniejący lub określony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub ich części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w uchwale
- 9) w przypadku użycia dwóch symboli przeznaczenia terenu łamane przez, oznacza to możliwość stopniowego przekształcania się jednej funkcji w drugą przy spełnieniu odpowiednich warunków określonych w zapisie planu, bądź funkcji ściśle ze sobą związanych
- 10) przestrzeń publiczną - należy przez to rozumieć tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców i szczególnym znaczeniu funkcjonalno-przestrzennym tj. tereny dróg publicznych i obiekty użyteczności publicznej
- 11) obszarze- należy przez to rozumieć wyznaczony fragment gminy obejmujący lub powierzchnie sąsiadujących terenów posiadających wspólną cechę, np. położonych w strefie ochronnej lub w strefie zagrożeń
- 12) usługach- należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych świadczonych na rzecz ludności możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej wraz z obiektami niezbędnymi dla jej funkcjonowania nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
- 13) usługach o małej uciążliwości- należy przez to rozumieć także usługi produkcyjne i transportowe, i inne, nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i nie powodujące ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
- 14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nim rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi
- 15) zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej- należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych i sąsiadującą zabudowę jednorodzinną
- 16) budynki i urządzenia służące bezpośrednio produkcji rolniczej- należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, produkcyjne i magazynowe oraz place składowe i manewrowe w obrębie zabudowy, służące wyłącznie produkcji rolniczej
- 17) działce budowlanej- należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego
- 18) strefie ochronnej- należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów szczególnych, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu
- 19) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię sytuowania ściany frontowej nowych budynków lub ich części ( z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania. Ograniczenie to nie dotyczy modernizacji i przebudowy budynków istniejących
- 20) ogrodzenia trwale frontowe- należy przez to rozumieć ogrodzenia na murze fundamentowym i podmurówce usytuowane w granicy z drogą publiczną
- 21) wysokości budynku- należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu ( kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych
- 22) wskaźnika intensywności zabudowy- należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki
- 23) powierzchni biologicznie czynnej- należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin, jak :ogrody, trawniki, klomby, żywopłoty, krzewy, itp.
- 24) dopuszczeniu- należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np. warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, czy doraźnymi potrzebami, itp.
- 25) użytkowaniu terenów – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystywania

- 26) 26) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji
- 27) zakazie budowy- należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu
- 28) modernizacji- należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych celem których jest podniesienie standardów użytkowych i technicznych istniejących obiektów i nie wymagających pozwolenia budowlanego
- 29) dostępie do drogi publicznej- należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej
- 30) zieleni wysokiej- należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające wysokość co najmniej 5,0m
- 31) zieleni izolacyjnej- należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia
- 32) skrót WKZ – oznacza odpowiednie służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- 33) procedurze scalania i podziału nieruchomości - należy przez to rozumieć postępowanie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami według zasad i warunków ustalonych w niniejszym planie
- 34) zabudowie letniskowej- należy przez to rozumieć mieszkaniową sezonową lub całoroczną wykorzystywaną do celów rekreacyjnych i wypoczynkowych
- 35) uspokojenie ruchu - oznacza metodę poprawy bezpieczeństwa i redukcji ujemnego wpływu ruchu drogowego na środowisko, poprzez zastosowanie środków technicznych wymuszających zmniejszenie prędkości pojazdów.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ustalenia ogólne dla obszarów i terenów objętych planem**

#### **§ 5**

Ustala się przeznaczenie wyodrębnionych terenów i obszarów o różnej funkcji i różnych zasadach zagospodarowania poprzez :

- 1) określenie wymogów i zasad wynikających z niniejszych ustaleń ogólnych
- 2) określenie przeznaczenia na podstawie symbolu literowego i linii rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu oraz odpowiadających im zapisach w rozdz. III – ustalenia szczegółowe.

#### **§ 6**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wprowadza się ochronę przed rozpraszaniem się zabudowy, w tym szczególnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowej poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji tej zabudowy wyłącznie do terenów określonych w planie
- 2) forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do krajobrazu lokalnego, wkomponowania ich w otoczenie i wzbogacenie jego walorów estetycznych
- 3) lokalizację zabudowy od granicy działki sąsiedniej ustala się zgodnie z wymogami prawa budowlanego i obowiązujących przepisów szczególnych
- 4) wprowadza się wymóg zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do dróg i ulic określonej w ustaleniach szczegółowych i na rysunkach planu
- 5) wprowadza się ograniczenia wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych oraz ustala dla nowych obiektów ogólny wymóg kształtowania formy architektonicznej i detali nawiązujących do tradycji regionu z uwzględnieniem lokalnych warunków sytuowania
- 6) wprowadza się wymóg lokalizowania budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki
- 7) działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji , z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, emisje substancji drażniących i



szkodliwych lub światło o dużym natężeniu -winna być wydzielona pasem zieleni izolacyjnej lub ogrodzeniem lub ekranem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona

- 8) zabudowa lotniskowa nie może wprowadzać nadmiernej ingerencji w środowisko przyrodnicze, tj. nie może przekraczać określonej wysokości i gabarytów, winna maksymalnie chronić istniejący drzewostan i uwzględniać wymogi dotyczące wprowadzenia zieleni niskiej i wysokiej określone w ustaleniach szczegółowych
- 9) noworealizowane ogrodzenia trwałe we frontowej części działek winne być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg wg ustaleń w § 12 ust.1 pkt 4 i 5 i ustaleń szczegółowych zawartych w § 14 ust.26-30
- 10) wprowadza zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek na terenach mieszkaniowych w strefach ochrony konserwatorskiej
- 11) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w zabudowie lotniskowej
- 12) szczegółowe zasady ładu przestrzennego określone zostały w § 14.

## § 7

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1. Prowadzona działalność ( usługowa, gospodarcza, rolnicza) nie może powodować emisji szkodliwej dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, nie może powodować szkody w dobrach materialnych lub pogarszać walorów estetycznych środowiska i nie może kolidować także z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.
2. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością ( związane z emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.
3. W związku z koniecznością ochrony terenów przed hałasem, wyznacza się dopuszczalny poziom hałasu w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : MN, MNR, RM i UO wg wartości progowych określonych w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.
4. Wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - 1) rozbudowę oczyszczalni ścieków i budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej na terenie obejmującym całość terenów zainwestowania
  - 2) zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych.
  - 3) nakaz oczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika wód opadowych z miejsc narażonych na zanieczyszczenia ropopochodne oraz terenów produkcyjnych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych
  - 4) na obszarach przewidzianych do objęcia kanalizacją sanitarną dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na ścieki, jako rozwiązanie tymczasowe
  - 5) poza zasięgiem planowanej docelowo zbiorczej kanalizacji sanitarnej znajdują się następujące przysiółki Irki, Rzyce, Dolnik, Nowy Dwór, gdzie zachodzi konieczność odprowadzenia ścieków do szczelnych wybieralnych zbiorników lub budowa oczyszczalni indywidualnych
  - 6) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym
  - 7) nakaz postępowania z odchodami zwierząt, obornikiem oraz gnojówką i gnojownicą przeznaczonymi do rolniczego wykorzystania – w sposób i na zasadach określonych w przepisach o nawozach i nawożeniu
  - 8) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków komunalnych i produkcyjnych
  - 9) dla inwestycji mogących zanieczyszczać wody podziemne ustala się wymóg wyprzedzającego sporządzenia dokumentacji hydrologicznej, określającej warunki i niezbędne zabezpieczenia
5. Dla ochrony powietrza atmosferycznego wprowadza się ograniczenia w stosowaniu do ogrzewania paliw stałych oraz planuje docelowo gazyfikację wszystkich większych miejscowości gminy.
6. Wprowadza się zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych na obszarze gminy poza istniejącym składowiskiem i ustala się zasady postępowania zgodnie z przepisami ustawy o odpadach , w tym:

- 1) wprowadza się obowiązek w granicach każdej działki budowlanej urządzenia miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia i segregacji odpadów, przekazywania ich właściwym jednostkom prowadzącym ich utylizację
  - 2) usuwanie odpadów stałych na urządzone składowisko odpadów komunalnych spełniające wymogi ochrony środowiska
  - 3) w przypadku powstawania odpadów stałych z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywania właściwym jednostkom prowadzącym ich utylizację
  - 4) dla jednostek prowadzących działalność gospodarczą wprowadza się wymóg posiadania uregulowanego stanu formalno- prawnego w zakresie gospodarki odpadami
  - 5) przy lokalizowaniu, uzgadnianiu przedsięwzięć istniejących lub projektowanych na terenie objętym planem należy ustalić dla każdego z podmiotów sposób postępowania z odpadami z uwzględnieniem gromadzenia, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów jest zgodne z przepisami wyżej cytowanej ustawy o odpadach.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
- 1) planowana zabudowa i zagospodarowanie działki nie może blokować spływu wód powierzchniowych, szczególnie w przypadku zagrożenia zalewaniem terenów sąsiednich
  - 2) na terenach zdrenowanych obowiązuje uzgodnienie rozwiązań projektowych ze służbą melioracyjną
  - 3) wprowadza się ochronę urządzeń melioracyjnych, w tym szczególnie rowów z wymogami zachowania przy nich pasa gruntu szerokości min.4,0 m dla umożliwienia przeprowadzenia prac konserwacyjnych
8. Dla inwestycji realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych obowiązuje nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi
9. Wprowadza się nakaz zachowania wymaganej odległości projektowanej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia-zgodnie z przepisami szczególnymi
10. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości , do której użytkownik posiada tytuł prawny.

## § 8

Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
  - 1) zachowanie bioróżności oraz utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrodniczych, poprzez wzbogacanie potencjału ekologicznego istniejących systemów przyrodniczych
  - 2) wprowadzenie ochrony terenów leśnych poprzez przebudowę drzewostanów ukierunkowaną na zwiększenie bioróżności gatunkowej oraz poprawę stanu zdrowotnego lasów
  - 3) nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łąkowej i śródpolnej
  - 4) zachowanie korytarzy ekologicznych – doliny rzeki Leśnicy ochrona ich przed zabudową i zalesieniem w tradycyjnej formie.
2. Pomniki przyrody znajdujące się w granicach opracowania planu w miejscowości Koszęcin:
  - 1) Lipa drobnolistna – Koszęcin ul.Sobieskiego nr 29/152
  - 2) Dąb szypułkowy i Buk zwyczajny ( grupa 2 szt. ) – Koszęcin park pałacowy nr 29/153

Pomniki przyrody wg uchwał Rady Gminy Koszęcin

  - 1) Lipa drobnolistna o obw. 300 cm – Koszęcin ul.Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 2) Kasztanowiec o obw. 300 cm – Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 3) Klon- jawor o obw. 300 cm – Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 4) Dąb o obw. 300 cm- Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 5) Dąb o obw. 300 cm- Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 6) Dąb o obw. 300 cm- Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 7) Jesion wyniosły o obw. 300 cm - Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 8) Buk zwyczajny o obw. 300 cm - Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)

- 9) Buk( odmiana purpurowa) o obw. 300 cm Dąb - Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 10) Platan klonolistny o obw. 300 cm- Koszęcin ul. Zamkowa ( na terenie parku pałacowego)
  - 11) Dąb szypułkowy o obwodzie 410 cm -Koszęcin ul.Parkowa
- Dla ochrony w/w pomników przyrody zabrania się:
- 1) niszczenia , uszkodzania i przekształcania obiektu
  - 2) uszkodzania i zanieczyszczania gleby
  - 3) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości
  - 4) zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego
3. Dla wszystkich terenów objętych planami z uwagi na położenie na obszarze GZWP ustala się:
    - Uporządkowanie gospodarki wodno ściekowej i odpadami
    - Likwidacji istniejących źródeł zagrożenia wód powierzchniowych
    - Dostosowanie gospodarki nawozowej do istniejących warunków środowiska
    - Określenie stref ochronnych dla istniejących ujęć wodnych.
  4. Ochroną przed zabudową objęte winne zostać także złoża surowców mineralnych: złoża ilitów we Koszęcinie.
  5. Obszary o walorach przyrodniczych proponowane do objęcia ochroną prawną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody: zespół przyrodniczo-krajobrazowy – tereny doliny Leśnicy z przyległymi lasami na odcinku od Koszęcina do Piłki i granic z miastem Lublińcem . Dolina tworzy bardzo istotny korytarz ekologiczny , który ma swój dalszy ciąg poza granicami gminy do miejscowości Kokotek na terenach miasta Lublińca.

## § 9

**Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**  
**Ochronie podlegają:**

1. ***Tereny obejmujące całą wieś Koszęcin z przyległymi rozłogami pól w granicach określonych na rysunku planu strefą ochrony wartości historycznych i kulturowych , na których ustala się następujące wymogi:***
  - ***zachowanie rozłogów, pól, wartościowych zadrzewień i zakrzywień śródpolnych , śródrzecznych oraz przydrożnych ,***
  - ***ochrona terenów o wybitnych walorach kulturowych i krajobrazowych,***
  - ***ograniczenie wysokości nowej zabudowy i rozbudowy do 2-ch kondygnacji nadziemnych,***
  - ***kształtowanie zabudowy w rozwiązaniach do miejscowych tradycji ,***
  - ***stosowanie dachów wysokich o nachyleniu połąci 35 - 45<sup>0</sup> za wyjątkiem uzupełnień luk budowlanych w ciągach zabudowy z płaskimi dachami.***
2. Zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej „A”
  - 1) Zespoły wpisane do rejestru zabytków A1 – Zespół pałacowo – parkowy w Koszęcinie wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. A/81 obejmujący pałac, park i bud. Nadleśnictwa , stajnie i budynek oficyny
  - 2) Obiekty wpisane do rejestru zabytków
    - Koszęcin – Zespół Kościoła parafialnego NSP Nr rej.A/577
    - Koszęcin – Kościół p.w. Św. Trójcy nr rej. A/80
  - 3) Ustalenia ochronne
    - Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
    - W granicach strefy obowiązuje rygor wypełniania zaleceń konserwatorskich
    - Wszelka działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania w/w zabytków wymaga zezwolenia odpowiednich służb konserwatorskich
    - Zasady sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków regulują obowiązujące przepisy szczególne.
3. Strefy konserwatorskie „B”
  - 1) Strefa „B” –układ przestrzenny Koszęcina łącznie z pasem zabudowy do Trójcy z następującymi wymogami
    - zachowanie rozplanowania układu urbanistycznego Koszęcina



- zachowanie układu ulicznego
  - ograniczenie wysokości zabudowy do maksimum 2-ch kondygnacji nadziemnych
  - stosowanie tradycyjnych w wyrazie mater. wykończenia zewnętrznego
  - stosowanie dachów wysokich o nachyleniu połąci  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$
  - zakaz wprowadzenia ogrodzeń z paneli betonowych od frontu działek
  - zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych czy radiowych
  - stosowanie reklam, szyldów, oświetlenia i detali architektonicznych nadających ulicom jednolity charakter
- 2) Podstrefa „B1” - zespół folwarczny w Koszęcinie obejmujący zabudowania folwarczne byłego gospod. PGR –u dla którego ustala się:
- wymóg zachowania tradycyjnego układu rozplanowania terenu
  - zachowania gabarytów w wypadku nowych realizacji na terenie strefy
  - wymóg konserwacji obiektów zabytkowych
  - w wypadku uzasadnienia potrzeby dopuszcza się adaptację obiektów z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju w uzgodnieniu z WKZ
  - w wypadku konieczności udokumentowanej złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę za zgodą organu jw. Działania należy poprzedzić uproszczoną inwentaryzacją i dokumentacją techniczną
  - zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontów budynków
  - wymóg stosowania w wypadku nowych realizacji i remontów tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych
  - uzgadnianie nowo wznoszonych obiektów oraz przebudowy istniejących z WKZ.
4. Strefy ochrony konserwatorskiej w granicach cmentarza
- 1) Strefa „B7” cmentarza katolickiego w Koszęcinie przy kościele Św.Trójcy w przypadku poszerzenia terenu cmentarza konieczność nawiązania ogrodzeniem i układem i zielenią do istniejącej części :
- wymóg zachowania historycznego układu
  - zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu
  - wymóg zachowania zabytkowych obiektów architektonicznych – kapliczek itp.
  - Wymóg pozostawienia „in situ” historycznych nagrobków( powstałych przed 1939 r lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania lub protokołu spisane go z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków)
  - Wymóg otoczenia terenu zielenią osłonową
  - Wszelkie prace konserwatorskie należy uzgodnić z WKZ
- 2) Strefa „B8” cmentarza ewangelickiego w Koszęcinie przy ul. Ks. Gąski
- zachowanie istniejącego ogrodzenia cmentarza
  - pozostałe wymogi jak dla strefy „ B7”
5. Strefy konserwatorskie „K” – ochrony krajobrazu
- 1) K1 – strefy ochrony krajobrazu przy zespole pałacowo – parkowym w Koszęcinie wraz z aleją kasztanowców i aleją głogową
- wymóg zachowania i uzupełniania historycznych zadrzewień
  - wymóg prowadzenia wszelkich prac i budowy obiektów powodujących zmiany w parku na podstawie dokumentacji uzgodnionej z WKZ
  - zakaz lokalizacji w sąsiedztwie zachowanych historycznych elementów zagospodarowania stałych nowych obiektów nie nawiązujących do nich formą.
- 2) K2 – Koszęcin – Dolnik – aleja starodrzewu przy drodze dojazdowej do gospodarstwa
- wymóg zachowania i uzupełniania historycznych zadrzewień z uwzględnieniem tradycyjnego składu gatunkowego drzew
  - wymóg prowadzenia prac powodujących zmiany w alei w uzgodnieniu z WKZ
- 3) K3 – Koszęcin – aleja dojazdowa do folwarku i leśniczówki
- wymogi jak dla alei „K2”
- 4) K4 – Koszęcin – aleja – droga krzyżowa
- wymogi jak dla alei „ K2” .
6. Obiekty chronione znajdujące się w zaktualizowanej ewidencji zabytków Delegatury ŚWO SOZ z Częstochowie Koszęcin
- 1) Kaplica przydrożna, mur. ul. Powstańców pocz. XX w
- 2) Kapliczka mur. pocz. XX w ul. Lubliniecka

- 3) Kaplica ul.Sobieskiego, odnowiona, poł. XIX w
- 4) Młyn murowany rok 1926 ul.Powstańców
- 5) Domy mieszkalne ul.Sobieskiego 6 i 4 mur. poł.XIX w
- 6) Domy mieszkalny podworskie ul.Sobieskiego 2, poł.XIX w
- 7) Dom ul.Ligonia 5 mur.k.XIX w
- 8) Studnia przykościelna mur.połXIX w
- 9) Kostnica przykościelna mur.poł.XIX w
- 10) Obory i spichlerz mur.pocz.XIX w
- 11) Dom ul.Ligonia 8 mur.k.XIX w
- 12) Budynek poczty mur.1881 r ul.Powstańców
- 13) Dom ul.Powstańców 3 mur.k.XIX w
- 14) Dom ul.Powstańców 8 mur.pocz.XX w
- 15) Budynek murowany przy pałacu (na obszarze wpisanym do rejestru zabytków)
- 16) Stajnie mur.k.XIX w
- 17) Oficyna dworska (bud. Biurowy i sala baletowa na obszarze wpisanym do rejestru zabytków)
- 18) Dom przy ul.Ligonia 10
- 19) Czworak III, ul.Zamkowa 2 (na obszarze wpisanym do rejestru zabytków)
- 20) Kapliczka murowana ul.Boronowska

Dla w/w obiektów zasady ochrony obejmują następujące wymogi

- wszelkie prace budowlane i remontowe związane z naruszeniem elementów konstrukcji lub zmiany wyglądu zewnętrznego wymagają opinii WKZ
  - działalność budowlana w ich sąsiedztwie nie może wprowadzić elementów dysharmonijnych w formie i gabarytach i lokalizacji
  - w przypadku lokalizacji nowych budynków w sąsiedztwie kształt architektoniczny należy dostosować do form tradycji budowlanej regionu
  - rozbiórka obiektu może nastąpić za zgodą WKZ
7. Stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków w granicach planu w liczbie 3 -ch znajdują się w Koszęcinie w części wschodniej na obrzeżu planu.
- Na rysunku planu określone są strefy ochronne o promieniu 50 m, w których obowiązuje:
- a) zgłaszanie w odpowiednim wyprzedzeniu organowi właściwemu w sprawach ochrony zabytków wszelkich zamierzonych prac ziemnych oraz zadrzewień (poza normalnymi zabiegami agrotechnicznymi)
  - b) prowadzenie w/w prac pod nadzorem archeologicznym.

## § 10

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Tereny przeznaczone do w/w celów obejmują:
  - 1) tereny usług oświaty
  - 2) tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej UZ
  - 3) tereny usług sportu i rekreacji US
  - 4) tereny zieleni urządzonej ZP
  - 5) tereny ogródków działkowych ZD
  - 6) tereny cmentarzy ZC
  - 7) tereny rekreacji, sportu i imprez masowych UT
  - 8) tereny dróg publicznych
    - teren dróg wojewódzkich klasy G i Z
    - teren dróg powiatowych klasy Z i L
    - teren dróg gminnych klasy L i D.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji w pasach drogowych dróg publicznych nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, a także innych obiektów niezwiązanych z funkcją drogi lub uzbrojeniem terenu
  - 2) W granicach przestrzeni publicznych terenów usługowych wprowadza się nakaz:
    - a) zastosowania formy obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi

- b) stosowania zbliżonego wyglądu budynków położonych w granicach poszczególnych łączących się działek, tj. wysokości, nachylenia połaci dachowych, kolorystyki i materiałów wykończeniowych
- c) ujednolicenia zagospodarowania terenu: małej architektury, zieleni
- d) realizacji parkingów, służących do obsługi budynków i terenów użyteczności publicznej
- e) dla w/w terenów obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe określone w rozdziale III.

## § 11

Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości :

1. Na terenach objętych planem nie przewiduje się scalania większych terenów gruntów , jedynie łączenie wąskich działek lub indywidualne wymiany dla uzyskania dostępności do dróg publicznych.
2. Przy podziale nieruchomości należy przestrzegać następujących zasad:
  - a) a) nowe podziały winne być prowadzone zgodnie z przepisami prawa budowlanego i odrębnymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami
  - b) b) zachowanie minimalnych szerokości i wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych
  - c) c) należy dążyć maksymalnie do prostopadłego układu wydzielanych działek zgodnie z proponowanymi zasadami podziału określonymi na rys. planu liniami przerywanymi, z wyjątkiem luk w istniejących ciągach zabudowy skośnej
  - d) d) każda nowa działka budowlana winna mieć dostęp bezpośredni lub pośredni przez drogę wewnętrzną o szerokości min. 3,5 m do jednej działki i 5 m do większej liczby działek lub ustalone notarialnie prawo przejazdu do drogi publicznej
  - e) e) dopuszcza się , na zgodny wniosek właścicieli, zmianę granic działki, a także podziały wtórne.

## § 12

1. Ustala się następujące zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem tworzą drogi wojewódzkie Nr 906 klasy G w relacji Piasek – Koszęcin – Lubliniec , Nr 907 klasy „Z” w relacji Tworóg – Brusiek – Koszęcin – Boronów oznaczone na rys. planu symbolami DKW. Sieć drogową uzupełniają drogi powiatowe oznaczone symbolami KDp oraz drogi gminne lokalne oznaczone KDL i drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDd i drogi wewnętrzne oznaczone symbolami Kw
  - 2) plan nie zakłada na obecnym etapie budowy obwodnic sygnalizowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla drogi wojewódzkiej , określa jedynie przybliżone rezerwy terenowe dla przewidywanego ich przebiegu, do czasu ich realizacji tereny pozostają w użytkowaniu rolniczym
  - 3) zakłada się ochronę dróg wojewódzkich przed nowymi wjazdami , za wyjątkiem luk w istniejących ciągach zabudowy lub uzyskania zgody zarządcy drogi
  - 4) w planie przewidziano możliwość poszerzenia pasów drogowych w celu uzyskania parametrów wymaganych przepisami szczególnymi jako rozwiązania docelowe do czasu realizacji tereny poszerzeń pozostają w dotychczasowym użytkowaniu
  - 5) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej :
    - a) poszerzenie istniejących dróg dojazdowych do parametrów wynikających z wymogów technicznych i planowanego uzbrojenia
    - b) wydzielenie i budowę nowych dróg dojazdowych dla planowanych większych zespołów zabudowy
    - c) dla udostępnienia terenów położonych poza pierwszą linią zabudowy planuje się wydzielenie dróg wewnętrznych, w formie sięgaczy lub prawnie ustalonych dojazdów
  - 6) w pasach drogowych dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-rowerowych, zieleni izolacyjnej a w pasach dróg gminnych także miejsc parkingowych

- 7) wyklucza się lokalizację w pasach drogowych reklam i obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi
- 8) dla poszczególnych rodzajów dróg obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe określone w § 14 ust.26- 30 i w obowiązujących przepisach szczególnych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejącej bądź przewidzianej do rozbudowy sieci wodociągowej; dopuszcza się realizację indywidualnych studni pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od zbiorników na ścieki i gnojowni od cmentarzy oraz pozytywnego wyniku badań sanitarnych i innych wymogów określonych w przepisach szczególnych
  - 2) zasady odprowadzania wód opadowych:
    - a) wody opadowe winne być odprowadzane do kanalizacji deszczowej, bądź na własny teren nieutwardzony
    - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów odwadniających w sposób zabezpieczający czystość wód odbiorników pod warunkiem uzyskania wymaganych uzgodnień
    - c) wody opadowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, w tym terenów produkcyjnych, wymagają uprzedniego oczyszczenia do poziomu określonego w przepisach szczególnych
    - d) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych z terenów dróg i parkingów – zgodnie z przepisami o drogach publicznych
  - 3) Zasady odprowadzania ścieków :
    - a) zakłada się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej oczyszczalni w Koszęcinie
    - b) plan zakłada dalszą rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej pozostaną jedynie przysiółki Irki, Rzyce, Nowy Dwór i Dolnik
    - c) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej lub dla terenów będących poza zasięgiem planowanych oczyszczalni dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia ścieków o pojemności nie niższej niż 14 dniowe zapotrzebowanie z wywozem na najbliższą oczyszczalnię lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni biologicznych po wykonaniu wodociągów i zaniechania korzystania ze studni kopanych
    - d) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz podłączenia i odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do tej sieci
    - e) odprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi musi spełniać warunki określone w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego
    - f) ścieki przemysłowe mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej i na oczyszczalnię ścieków po wstępnym oczyszczeniu i zneutralizowaniu w oczyszczalniach zakładowych
  - 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę linii napowietrznych lub kablowych zgodnie z koncepcją zasilania uzgodnioną z Zakładem Energetycznym w oparciu o rozdzielnię GPZ i istniejące bądź planowane stacje transformatorowe 15/04 kv wg ustaleń określonych w § 14 ust.36
  - 5) Wprowadza się obowiązek zachowania wymaganych odległości projektowanego zainwestowania od istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia
  - 6) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z ograniczeniem emisji poprzez stosowanie proekologicznych urządzeń grzewczych poprzez preferowanie energii elektrycznej gazu ziemnego, oleju opałowego i ograniczanie stosowania paliw stałych do niskoemisyjnych technologii spalania
  - 7) Zaopatrzenie w gaz.
    - a) plan zakłada możliwość zaopatrzenia w gaz poprzez podłączenie się do gazociągu średniego biegnącego od miejscowości Piłka poprzez Rusinowice i Sądów do Lublińca i planowaną odnogę do Koszęcina. Uzbrojenie w sieć gazową uzależnione jest jednak od warunków ekonomicznej opłacalności
    - b) zakłada się, że sieć gazociągów doprowadzających oraz sieć rozdzielcza-realizowane będą w pasach drogowych lub na terenie przyległym bezpośrednio

do pasów drogowych , przy zachowaniu warunków technicznych jakim winny odpowiadać sieci gazowe

- 8) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci, maszty telekomunikacyjne mogą być lokalizowane jedynie poza terenem objętym ochroną konserwatorską, zabudową mieszkaniową i w odległości nie mniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych, szkół i przedszkoli i nie mniejszej niż 80 m od granic tych terenów
  - 9) Zakłada się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających pasów drogowych, z dopuszczeniem usytuowania na terenach przyległych po uzyskaniu wymaganych uzgodnień lub trasach określonych na rysunku planu
  - 10) Istniejące sieci infrastruktury usytuowane poza pasami drogowymi objęte są ochroną – zakazem zabudowy w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od osi przewodu oraz wymogiem udostępnienia dla usunięcia awarii.
3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach terenu projektowanej inwestycji
  - 2) ustala się następujące wskaźniki , określające minimalną ilość miejsc postojowych :
    - a) 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie
    - b) 2 miejsca postojowe/działkę
    - c) 1 miejsce postojowe/4 osoby zatrudnione
    - d) 1 miejsce postojowe/25 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej do obsługi klientów w budynkach użyteczności publicznej, handlu i usług
    - e) 1 miejsce postojowe na 10 widzów dla obiektów sportowych.

### § 13

Ustala się następujące tereny rekreacyjno-wypoczynkowe:

- 1) o charakterze terenów wypoczynku świątecznego biwakowego i organizacji imprez masowych oznaczone symbolami „UT”, ośrodki wypoczynkowe oznaczone „ZL/UT” zlokalizowane w miejscowości Koszęcin, Brusiek i Piłka
- 2) tereny zabudowy rekreacyjno – letniskowej, oznaczone symbolami UTL zlokalizowanymi w południowo
  - wschodniej części Koszęcina wymogami określonymi w ustaleniach szczegółowych rozdz. III § 14 ust.9
- 3) dopuszcza się również realizację zabudowy rekreacyjnej i letniskowej na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, jako funkcji usługowej uzupełniającej, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego i wymogów określonych w § 6 pkt. 5, a także ustaleń szczegółowych określony w rozdziale III
- 4) zakłada się możliwość przekształcenia gospodarstw rolnych w gospodarstwa agroturystyczne.

## ROZDZIAŁ III

### ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

### § 14

#### 1. Tereny oznaczone na rysunkach symbolami „MN”

przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem budynków bliźniaczych, usług nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska, a dla istniejącej zabudowy zagrodowej możliwość adaptacji i modernizacji oraz ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) powierzchnia zabudowy nowych działek pod budynki wolnostojące nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>, szer. min.15m, działek bliźniaczych odpowiednio 250m<sup>2</sup> i 10m szerokości
- 2) ograniczenia zabudowy i utwardzenia na nowych terenach do 50% pow. działki, pozostały teren winien być wykorzystany na ogródek przydomowy i zieleń, pow. biologicznie czynna min. 50%, wskaźnik intensywności zabudowy maks.0,5
- 3) dla budynków mieszkalnych



- a) a) przyjmuje się wysokość do maks. dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze mieszkalne dopuszcza się w przypadku zmiany płaskiego dachu w budynkach I piętrowych na dach wysoki, wykorzystywanie poddasza na cele mieszkalne, pod warunkiem, że wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy nie przekroczy 12,0 m, z wyjątkiem nawiązania do wyższej sąsiedniej zabudowy
  - b) b) poziom posadowienia parteru maks. 100cm nad poziomem terenu
  - c) c) dachy z główną kalenicą □ symetrycznie dwuspadowe o nachyleniu połaci 35-45 usytuowaną równoległe do drogi z dopuszczeniem facjat i nadbudówek, dopuszcza się dachy naczółkowe i czterospadowe w przypadkach uzasadnionych proporcjami budynku a także usytuowanych szczytami do drogi, gdy taka zabudowa nawiązuje do istniejącej zabudowy lub tworzy nowy skomponowany jednolity ciąg uliczny, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach czerwonym i brązowym
  - d) d) w przypadkach ścisłych luk budowlanych pomiędzy budynkami o płaskich dachach dopuszcza się możliwość zastosowania podobnych rozwiązań z wymogiem maksymalnego nawiązania do sąsiednich obiektów z uzasadnieniem na etapie projektowania zestawienie elewacji frontowej z elewacjami sąsiadujących budynków, natomiast przy dobudowie, przebudowie i nadbudowie w granicy oraz realizacji zabudowy bliźniaczej obowiązuje zachowanie spójnej formy architektonicznej elewacji frontowej
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów od dróg i ulic publicznych w zależności od rodzaju i klasy oraz nawiązania do istniejącej zabudowy waha się od 4 - 20m od granicy pasa drogowego nie mniej niż 6,0m od skraju jezdni, wymogi minimalnych odległości ustalono w ust.26– 30 i na rysunku planu
  - 5) odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych i rowów melioracyjnych min. 4,0m
  - 6) usytuowanie budynków winno być równoległe do istniejącego układu drogowego za wyjątkiem luk i uzupełnień ciągów istniejącej zabudowy skośnej
  - 7) istnieje możliwość lokalizacji parterowych obiektów gospodarczych i garaży nawiązujących formą do budynku mieszkalnego i realizowanych zgodnie z przepisami szczegółowymi z dopuszczeniem usytuowania w granicy za zgodą sąsiada, w przypadku dobudowy należy się dostosować maksymalnie do obiektów sąsiednich
  - 8) rozmieszczenie budynków, urządzeń i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi
  - 9) teren o szerokości 6m , pod którymi przebiega istniejąca sieć wodociągu i inne ogólniejskie uzbrojenie, a także projektowane ciągi kanalizacyjne i odwodnienie, jest wyłączony z zabudowy i musi być udostępniony w razie awarii
  - 10) wymóg zabezpieczenia min. dwóch miejsc postojowych na terenie działki
  - 11) w przypadku prowadzenia działalności usługowej związanej z przyjmowaniem klientów wprowadza się wymóg dostępności kondygnacji usługowej przez osoby niepełnosprawne oraz realizacji miejsc postojowych w niezbędnej ilości min.2 stanowiska w obrębie działki od strony drogi publicznej.
  - 12) poziom hałasu na w/w terenie nie powinien przekraczać dopuszczalnych wartości progowych określonych w przepisach szczególnych
  - 13) obsługa komunikacji z istniejącymi i projektowanymi drogami
  - 14) od strony dróg wojewódzkich i powiatowych kl. Z należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej
  - 15) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację sieci uzbrojenia zewnętrznego po uzyskaniu wymaganych uzgodnień

## 2. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami „MW”:

Obejmują istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej w centrum Koszęcinie, obiekty te przeznaczone są do adaptacji, modernizacji i przebudowy oraz rozbudowy. Dla terenów tych ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania :

- 1) przebudowa obiektów winna polegać prócz unowocześnienia mieszkań, podniesienia standardu □ na przebudowie płaskich dachów na dwuspadowe o nachyleniu min.35
- 2) maksymalna wysokość dla nowej zabudowy ustala się na 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe

- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz garaży osiedlowych
- 4) wprowadza się wymóg zagospodarowania terenów przyległych do w/w obiektów i wprowadzenie zieleni rekreacyjnej na pow. min. 50% przyległego terenu, placów zabaw i elementów małej architektury
- 5) ustala się, że wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być większy od 1,0
- 6) przy budynkach winne być zabezpieczone miejsca do parkowania w ilości równej liczbie mieszkań.

### **3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN1”:**

Stanowi zabudowa mieszkaniowa w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowego podlegająca ochronie wg ustaleń w § 9 ust.6, dopuszczalne uzupełnienia zabudowy w uzgodnieniu z WKZ

### **4. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem „MN2”:**

przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z dopuszczeniem usług i działalności nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska a w istniejącej zabudowie zagrodowej możliwość adaptacji i rozbudowy bez zwiększenia uciążliwości oraz możliwością realizacji obiektów mieszkalnych, dla których ustala się:

- 1) zasady zabudowy i zagospodarowania jak w ust.1
- 2) dopuszcza się także obsługę komunikacyjną zabudowy usytuowanej w drugiej linii poprzez przejazdy i drogi wewnętrzne nie określone na rysunku planu pod warunkiem, że:
  - szerokość ich wyniesie min.3,5m i inwestor uzyska prawnie ustaloną zgodę właściciela terenu, prawo przejazdu

### **5. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem „MNR”:**

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, usług i działalności nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska i ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się adaptację, modernizację i rozbudowę istniejących gospodarstw rolnych i
- 2) hodowlanych a także lokalizację nowych z ograniczeniem produkcji zwierzęcej do 20 DJP
- 3) możliwości lokalizacji gospodarstw ekologicznych i agroturystycznych
- 4) dopuszcza się przekształcanie likwidowanych gospodarstw w zabudowę letniskową
- 5) pozostałe zasady jak w ust.1.

### **6. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „RM”:**

przeznacza się pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej, agroturystyki i innych usług oraz działalności nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska i ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach nowo projektowane obiekty produkcji rolniczej czy zwierzęcej lokalizować na terenie rolnym przyległym do gospodarstwa poza tylną granicą zabudowy
- 2) przy wprowadzeniu obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 50 DJP w sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wymagane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej i uzgodnienia z władzami sanitarnymi i ochroną środowiska
- 3) lokalizacja obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 240 DJP stanowiącego przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko konieczne jest wyprzedzające sporządzenie odpowiedniego raportu zgodnie z przepisami szczegółowymi do prawa ochrony środowiska
- 4) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przekształcanie upadających gospodarstw w zabudowę letniskową, pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności uzyskania zgody na zmianę użytkowania terenu z rolniczego na nierolniczy
- 5) dopuszcza się zmianę funkcji na działalność agroturystyczne pod warunkiem jak wyżej
- 6) pozostałe zasady zabudowy i zagospodarowania jak w ust.1

### **7. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem „RO”**

przeznacza się pod zabudowę ogrodniczą – ogrodnictwa, sady, szkółki drzew z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ściśle związanej z w/w działalnością i ustala następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obiekty gospodarcze i produkcyjne winne być usytuowane w minimalnej odległości min.4 m od granic działki i określonej odległości od dróg publicznych
- 2) budynki mieszkalne winny spełniać wymogi i ograniczenia określone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ust.1

#### **8. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „UTL”:**

przeznacza się pod rekreację, lokalizację zabudowy rekreacyjnej letniskowej i ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) powierzchnia nowowydzielonych działek winna mieć minimum 800m<sup>2</sup>, szer. min.15m
- 2) wysokość obiektów ogranicza się do parteru plus użytkowe poddasze, maks. 9 m do kalenicy
- 3) ograniczenie pow. zabudowy i utwardzenia terenu do maks. 30% pow. działki, pozostałe 70% winno stanowić powierzchnię biologicznie czynną, przy czym 25% winna to być zieleń wysoka, wskaźnik intensywności zabudowy maks. 0,3
- 4) obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni wysokiej drzew i krzewów
- 5) pozostałe zasady jak w ust.1 za wyjątkiem ustaleń w podpunktach 3)d,9),11) i 14)
- 6) wyklucza się stosowanie ogrodzeń wysokich pełnych i stosowania paneli betonowych.

#### **9. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami „UT”, „ZL/UT” i „UTx”**

stanowią tereny rekreacji i wypoczynku oraz ośrodki wypoczynkowe, dla których ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji wszelkich funkcji rekreacyjnych, jak: pola biwakowe, kempingowe, boiska i urządzenia sportowe, rekreacyjne i place pod organizację imprez masowych
- 2) dopuszcza się także lokalizację obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem z zachowaniem wymaganych warunków bezpieczeństwa dla użytkowników – zgodnych z przepisami prawa budowlanego i przepisami szczególnymi
- 3) wysokość obiektów ogranicza się do parteru plus użytkowe poddasze maks.8 m do kalenicy
- 4) powierzchnia zabudowy ogranicza się do 30%, pozostałe 70% winno stanowić pow. biologicznie czynną
- 5) zasady uzbrojenia jak w ust.1
- 6) wyklucza się stosowanie ogrodzeń wysokich, pełnych i stosowania paneli betonowych
- 7) na terenach oznaczonych ZL/UT stanowiących ośrodki wypoczynkowe w obrębie lasów dopuszcza się ponadto rozbudowę zespołu parterowych domków wypoczynkowych wraz z infrastrukturą w uzgodnieniu z Zarządem Lasów Państwowych i uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji o wylesieniu terenu
- 8) na terenach oznaczonych symbolem „UTx” obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, zagrodowej i innej nie związanej z rekreacją, obowiązują ograniczenia zawarte w § 9 ust.2

#### **10. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem „UO”:**

przeznaczone są pod usługi oświaty- szkoły, przedszkola stanowią obiekty publiczne, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych
- 2) możliwość rozbudowy funkcji rekreacyjnych i sportowych, pow. biologicznie czynna min.30%
- 3) wymóg wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni, a w szczególności pasów izolacyjnych od dróg
- 4) dopuszcza się dla likwidowanych jednostek zmianę przeznaczenia zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności na cele mieszkalne lub usługowe
- 5) wyklucza się lokalizację i budowę obiektów tymczasowych, składowania surowców, odpadów i opakowań.

#### **11. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „UZ”:**

przeznaczone są pod usługi służby zdrowia, dla których ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania :

- 1) możliwość adaptacji, modernizacji przebudowy i rozbudowy obiektów w granicach lokalizacji z ograniczeniami jak w ust.1
- 2) możliwość lokalizacji prywatnych przychodni i gabinetów na terenach usług i zabudowy mieszkaniowej

- 3) wymóg wydzielenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, minimum 1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych
- 4) zakaz składowania surowców, odpadów i opakowań.

#### **12. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „U”:**

przeznaczone są pod usługi handlowe, rzemieślnicze, gastronomię, administrację, banki, dopuszcza się także lokalizację usług produkcyjnych i transportowych nie stwarzających uciążliwości dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych i nie zagrażających środowisku. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych w granicach określonych terenów
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej związanej z działalnością usługową
- 3) wysokość zabudowy do maks. dwóch kondygnacji nadziemnych, wymagane dachy □ wysokie o spadkach 35- 45° jak w zabudowie mieszkaniowej
- 4) niezbędne wydzielenie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w zależności od liczby zatrudnionych liczby obsługiwanych klientów -min. 1 stanowisko na 1 osobę zatrudnioną
- 5) wymóg wprowadzenia zieleni urządzonej na min. 20% powierzchni – od strony zabudowy mieszkaniowej zaleca się pas zieleni izolacyjnej w formie żywopłotu
- 6) maksymalna wysokość obiektów jak w ust.1
- 7) wprowadza się zakaz działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz składowania na terenie surowców, złomu, odpadów i opakowań.

#### **13. Tereny oznaczone na rysunku planu w Koszęcinie symbolem „UN”**

przeznaczone są pod usługi magazynowo – składowe o ograniczonej uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej w stosunku do której nie mogą być przekroczone dopuszczalne normatywnie poziomu hałasu i drgań oraz emisji substancji szkodliwych. Dla w/w terenu ustala się następujące zasady zabudowy, zagospodarowania i użytkowania:

- 1) możliwość rozbudowy i budowy jak w ust.12 pkt.1-4
- 2) teren wydzielony pod magazynowanie i segregację złomu powinien być odpowiednio utwardzony i zabezpieczony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych a jego powierzchnia ograniczona do maks.10 % pow. działki
- 3) od strony zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić w I etapie ekrany akustyczne w dalszym szpaler zieleni zimo-zielonej na wysokości min.4,0 m
- 4) od strony granicy z ul. Dworcowa należy wprowadzić pas zieleni osłonowej zimo-zielonej na wysokość min 4 m.

#### **14. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „UI”:**

przeznaczone są pod usługi inne – straż pożarna, posterunki policji, bazy gospodarcze itp., dla których ustala się:

- 1) możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych związanych z w/w funkcją obiektów towarzyszących jak świetlice, kluby itp. w granicach określonych terenów
- 2) wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, wymagane dachy wysokie o spadkach 35-45° jak w zabudowie mieszkaniowej
- 3) niezbędne wydzielenie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w stosunku do zatrudnionych -min.1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych lub 5 użytkowników

#### **15. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „US”:**

przeznacza się pod sport i rekreację - boiska, stadiony, place zabaw i gier, także ośrodki wypoczynkowe i ustala się:

- 1) możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń oraz budowę nowych
- 2) dopuszczanie na w/w terenie także lokalizacji obiektów towarzyszących związanych z w/w funkcją, przy czym ogranicza się ich wysokość do obiektów parterowych
- 3) wymóg wprowadzenia zieleni urządzonej na pow.min.20% terenu
- 4) przy obiektach sportowych wymagane jest zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ilości min.1 stanowisko na 10 użytkowników

#### **16. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „UK” :**

przeznaczone są pod lokalizację obiektów kultury i kościoły, dla których ustala się:



- 1) adaptację istniejących obiektów, możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych związanych z kulturą i kultem religijnym
- 2) w przypadku obiektów zabytkowych konieczność ochrony i zachowania ich wartości architektonicznych i kulturowych, a wszelkie zmiany wystroju, konstrukcji i wyglądu, muszą być uzgodnione z WKZ
- 3) wymóg zapewnienia przy obiektach lub sąsiedztwie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ilości 1 stanowisko na 10 uczestników nabożeństw.

#### **17. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „RU/P” :**

przeznaczone są pod ośrodki i bazy produkcji rolnej, roślinnej i hodowlanej, dla których ustala się:

- 1) możliwość adaptacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolną pod warunkiem nie przekroczenia ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska, a także zanieczyszczenia wód powierzchniowych
- 2) w przypadku likwidacji działalności rolniczej dopuszcza się możliwość przekształcenia bazy produkcji rolniczej w przemysłowo-magazynową pod warunkiem uzyskania wcześniejszej zgody odpowiedniego organu na zmianę sposobu użytkowania w przypadku sprzeczności z zapisem w ewidencji gruntów oraz spełnienia wymogów ochrony środowiska
- 3) na terenach rolnych położonych bezpośrednio na zapleczu w/w baz produkcyjnych dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację obiektów związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą, jeśli to nie koliduje z innymi ustaleniami i nie stwarza zagrożeń dla środowiska
- 4) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi i ograniczenia właściwe dla danej strefy
- 5) zakaz prowadzenia hodowli bezściółkowej.

#### **18. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „P”:**

przeznaczone są pod przemysł, składy, bazy, dla których ustala się :

- 1) możliwość adaptacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów pod warunkiem nie dopuszczenia do ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska
- 2) przed lokalizacją obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska należy opracować odpowiedni raport zgodnie z wymogami przepisów szczególnych do prawa ochrony środowiska
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji:
  - a) mieszkalnej, administracyjnej i socjalnej związanej bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym, to jest realizowanym wyłącznie przez właścicieli bądź współwłaścicieli terenów
  - b) handlu, usług i gastronomii związanej pośrednio z przeznaczeniem podstawowym
  - c) usług produkcyjnych, drogowych i transportowych i innych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, spełniających warunki określone w w/w raporcie
- 4) przy granicach w/w terenów z zabudową mieszkaniową wprowadza się dodatkowy wymóg pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu, a budynki mieszkalne na terenach zakładu winne być wydzielone zielenią i zabezpieczone przed hałasem
- 5) maksymalna wysokość obiektów przemysłowych ogranicza się do wysokości 12m z wyjątkiem hal czy urządzeń, której wysokość wynika z wymogów technologicznych
- 6) maksymalny procent zabudowy i utwardzenia terenu nie powinien przekroczyć 80%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% terenu zakładu
- 7) ścieki przemysłowe mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej po wstępnym oczyszczeniu ze skażeń chemicznych i produktów ropopochodnych
- 8) wody opadowe zanieczyszczone mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych po oczyszczeniu w odpowiednich osadnikach
- 9) wymóg zachowania odpowiedniej ilości miejsc postojowych -min.1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych.

#### **19. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem „UP”:**

przeznaczone są pod usługi produkcyjne i transportowe o ograniczonej uciążliwości dla otoczenia dla których ustala się:

- 1) możliwość adaptacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów usługowych i produkcyjnych pod warunkiem nie przekroczenia normatywnych dopuszczalnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska



- 2) maks. wysokość obiektów do 8 m w przypadku dachów płaskich , dla dachów wysokich ograniczenia jak w ust.1 pkt.3
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko
- 4) pozostałe ustalenia, jak w ust. 18 pkt.3a i b, 6-9.

#### **20.Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „U/ZL”**

przeznaczone są pod usługi, administrację i zabudowę związaną bezpośrednio z gospodarką leśną, na których obowiązują:

- 1) ustalenia zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych
- 2) wymogi zawarte w ustaleniach ogólnych w rozdz. I w tym zasady ochrony konserwatorskiej
- 3) wymogi jak dla terenów określonych w ust.12
- 4) ustalenia zawarte w planie urządzenia lasu
- 5) dla zabudowy o charakterze mieszkalnym obowiązują wymogi jak w ust.1.

#### **21.Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „ZP”**

przeznaczone są dla zieleni urządzonej, parków, skwerów, dla których ustala się:

- 1) maksymalną ochronę istniejącej wartościowej zieleni, jej bieżącą pielęgnację
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej w tereny usługowe, place zabaw, tereny sportowe, otoczenie parkingów jako elementy izolacyjne ulic, wysepki komunikacyjne itp. jako podstawowego wymogu prawidłowego zagospodarowania terenu
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń rozrywkowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, kiosków, reklam, itp.
- 4) wymóg stosowania gatunków zieleni rodzimego pochodzenia z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań siedliskowych
- 5) wydzielenia miejsc postojowych pod warunkiem zachowania minimum 50 % zazielenienia powierzchni terenu.

#### **22.Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „ZD”**

przeznaczone są pod ogródki działkowe , dla których ustala się:

- 1) adaptację istniejącego użytkownika
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) czasowych miejsc postojowych dla użytkowników
  - b) obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej
  - c) obiektów małej architektury
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
  - e) altanek ogrodowych o maksymalnej powierzchni użytkowej i wysokości określonych w przepisach szczególnych
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcji mieszkalnej długo pobytowej , usługowej i produkcyjnej.

#### **23.Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „ZC”**

przeznacza się pod cmentarze, na których ustala się:

- 1) możliwość budowy kaplicy i domu pogrzebowego
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i symboli religijnych związanych z funkcją podstawową
- 3) zakłada się wymóg obsadzenia granic szpalerem zieleni wysokiej
- 4) prócz poszerzenia istniejącego cmentarza przy kościele Św.Trójcy w Koszęcinie lokalizację nowego cmentarza w Koszęcinie przy ul. Ks. Gąski dla północnej części Koszęcina
- 5) przy cmentarzach zachodzi konieczność zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych-min.10% pow. terenu
- 6) wokół cmentarzy obowiązuje 50 m strefa ochronna w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej lub związanej z handlem i produkcją żywności oraz szerokości 150 m w przypadku braku sieci wodociągowej.

#### **24. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „Ws”**

przeznacza się pod wody powierzchniowe, rzeki, stawy, zalewy , dla których ustala się:

- 1) dopuszczenie gospodarki rybackiej lub wędkarskiej
- 2) dopuszczenie do celów rekreacyjnych po spełnieniu odpowiednich wymogów sanitarnych
- 3) wymóg zachowania koryta rzeki i zbiorników wodnych w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym
- 4) wymóg zachowania i konserwacji istniejących grobli i obiektów mostowych.

**25. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KK”**

stanowią tereny kolejowe wraz z dworcami, bocznkami, szlakami kolejowymi i stanowią tereny zamknięte, na których obowiązują przepisy szczególne, które określają także strefy ochronne od granic w/w terenów i dopuszczalną odległość zabudowy.

**26. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDW”**

stanowią drogi wojewódzkie Nr 906 klasy „G” dla których ustala się:

- 1) najmniejsze szerokości pasa drogowego 25 m z wyjątkiem przebiegu przez tereny zabudowy o ściśle ograniczonych liniach rozgraniczających utwardzonych trwałym zainwestowaniem, gdzie szerokości są określone na rysunkach planu i drogi wojewódzkie Nr 907 klasy „Z” o szerokości pasa drogowego min. 20 m
- 2) minimalna szerokość jezdni 7,0 m w rejonach uspokajania ruchu 6,0 m
- 3) ograniczenia w wyjazdach bezpośrednich dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem luk i uzupełnień w istniejących ciągach zabudowy
- 4) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zatok postojowych
- 5) dopuszczenie działań i lokalizacji znaków i urządzeń związanych z inżynierią i bezpieczeństwem ruchu
- 6) zakaz budowy wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją drogi a także reklam, straganów, kiosków itp.
- 7) linia zabudowy dla ciągów ulicznych min. 10 m od skraju jezdni- poza terenami zabudowy min. 20 m od jezdni nie mniej niż ustalono na rysunku planu
- 8) w przebiegu przez tereny zabudowane w Koszęcinie wymóg wprowadzenia elementów uspokojenia ruchu.

**27. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDp”**

stanowią drogi powiatowe klasy Z lub L, dla których ustala się:

- 1) najmniejsze szerokości pasów drogowych dla klasy Z – 20 m dla klasy L – 15 m w ciągach ulicznych 12 m z wyjątkiem terenów zabudowanych o ściśle ograniczonych ustalonych liniach rozgraniczających określonych trwałym zainwestowaniem
- 2) szerokość jezdni dla klasy Z min. 7,0 m., przy uspokojeniu ruchu 5,5 m. przy kl. L – 6,0 m., przy uspokojeniu ruchu 5,5 m
- 3) przy skrzyżowaniu drogi kl. L z drogami kl. L i D należy stosować ścięcia naroży 5,0 m x 5,0 m przy skrzyżowaniu drogi kl. Z- należy stosować ścięcia naroży 10 m x 10 m
- 4) pozostałe ustalenia jak w ust. 29 pkt. 3-4
- 5) linia zabudowy ciągów ulicznych min. 8,0 m od skraju jezdni za wyjątkiem luk w ciągach istniejącej zabudowy – poza terenami zabudowy min. 15 m od skraju jezdni nie mniej niż ustalono na rysunku planu
- 6) w przebiegu przez tereny zabudowane wymóg wprowadzenia elementów uspokojenia ruchu
- 7) odcinki dróg o nawierzchni gruntowej winne być w pierwszej kolejności utwardzone .

**28. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDL”**

stanowią drogi gminne lokalne dla których ustala się:

- 1) najmniejszą szerokość 12,0 m, w uzasadnionych przypadkach na terenie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej 10,0 m, poza terenami zabudowy – pas drogowy winien mieć szerokość min. 15 m i sięgać 0,75 m poza rowy i nasypy
- 2) szerokość jezdni min. 6,0 m. w zabudowie jednorodzinnej i przy uspokojeniu ruchu min. 5,0 m
- 3) pozostałe ustalenia jak w ust. 29 pkt. 3 – 5
- 4) linia zabudowy ciągów ulicznych i drogowych jak w ust. 29 pkt. 6

**29. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDd”**

stanowią drogi dojazdowe, dla których ustala się:

- 1) najmniejszą szerokość w liniach rozgraniczających winna wynosić 10,0 m w uzasadnionych przypadkach może się ograniczyć do 8,0 m., na terenach zabudowy jednorodzinnej, dla krótkich odcinków dopuszcza się 6,0 m, pod warunkiem zapewnienia usytuowania planowanej infrastruktury technicznej, poza terenami zabudowy , ścięcia naroży jak wyżej dla „KDL”
- 2) szerokość jezdni min. 3,5 m z mijankami lub ciagi pieszo-jezdne szerokości 4 m

- 3) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej, znaków i urządzeń związanych z inżynierią ruchu
- 4) zakaz budowy wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją drogi
- 5) placówki postojowe wg ustaleń na rysunkach planów – o wym. 20 x 20 m
- 6) linia zabudowy ciągów ulicznych min. 6 m od skraju jezdni, nie mniej niż 4,0 m od granicy pasa drogowego poza terenami zabudowy min. 15 m od skraju jezdni, nie mniej niż ustalono na rysunku planu .

### **30. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „Kw”**

przeznaczone są pod drogi wewnętrzne obsługujące tereny zabudowy jednorodzinnej, bądź letniskowej lub tereny rolne, na których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0
- 2) przy wlotach na drogi publiczne – ścieżka naroży min. 5,0 x 5,0 m
- 3) drogi mogą być zakończone placykami, poszerzeniami wg rysunku planu kwadratowymi o wymiarach 14 x 14 m, bądź trójkątnymi o bokach 12 m
- 4) jezdnia o szerokości min. 3,5 m z mijankami lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 4,0 m w przypadku wąskich działek dopuszcza się zmniejszenie szerokości jezdni do 3,0 m.
- 5) powinny zapewnić możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej.

### **31. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „X”**

przeznaczone są pod przejścia piesze – ciągi piesze, dla których ustala się:

- 1) szerokość 3,0 m z dopuszczeniem minimalnej szerokości 2,5 m
- 2) dopuszczenie ruchu rowerowego
- 3) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej.

### **32. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KP”**

przeznaczone są pod większe parkingi i zespoły garażowe do 50 stanowisk wydzielone przy zespołach i obiektach usługowych lub mieszkaniowych, dla których ustala się:

- 1) zachowanie wymaganych odległości od zabudowy mieszkaniowej wg przepisów szczególnych
- 2) zabezpieczenie terenu i wód powierzchniowych przed odprowadzaniem wód zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi.

### **33. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „W”**

przeznaczone są pod lokalizację baz i urządzeń oraz stref ochronnych bezpośrednich od ujęć wody pitnej, dla których ustala się:

- 1) zakaz składowania surowców, materiałów, odpadów, opakowań i paliw
- 2) wymogi przepisów szczególnych.

### **34. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KO”**

przeznaczone są pod lokalizację oczyszczalni ścieków, dla których ustala się następujące wymogi:

- 1) przeprowadzenia na etapie projektowania oceny oddziaływania na środowisko z zabezpieczeniem przed uciążliwościami sąsiednich terenów,
- 2) zabezpieczenia możliwości etapowej rozbudowy,
- 3) zabezpieczenie dojazdu i warunków właściwej eksploatacji.

### **35. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „K”**

przeznaczone są pod lokalizację przepompowni ścieków, dla których ustala się następujące wymogi:

- 1) udostępnienie dojazdu do dróg publicznych
- 2) zabezpieczenie sąsiednich terenów przed uciążliwościami
- 3) dopuszcza się możliwość uściślenia i przesunięcia usytuowania na etapie projektowania w uzgodnieniu z właścicielami terenów sąsiednich i pod warunkiem uzyskania wymaganych uzgodnień.

### **36. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „E”**

przeznaczone są pod lokalizację urządzeń energetycznych, rozdzielni i stacji transformatorowych 15/0,

4 kv. dla których ustala się:

- 1) adaptację istniejących urządzeń z możliwością rozbudowy

- 2) lokalizację nowych w miejscach wskazanych w planie z możliwością uściślenia ich lokalizacji w obrębie przedmiotowego terenu na etapie projektowania.

### **37. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „Ł”**

przeznacza się pod użytkowanie jako łąki, zieleni łęgowej, pastwiska wraz z potokami i rowami odwadniającymi, dla których ustala się następujące wymogi:

- 1) tereny te pozostają nadal w użytkowaniu rolniczym z dopuszczeniem zmiany na grunty rolne
- 2) na terenach nie wykorzystanych czasowo do celów rolniczych dopuszczalna jest także funkcja rekreacyjna, bez zabudowy jak boiska, wybiegi dla koni itp.
- 3) ustala się wymóg zachowania istniejącej sieci rowów odwadniających z zabezpieczeniem jednostronnego pasa o szerokości min. 4,0m dla ich konserwacji
- 4) zabezpieczenie odpowiedniego dostępu do potoków, zachowanie wymaganego światła przepływu pod mostami i przepustami
- 5) na łąkach przyległych do rzek i potoków obowiązują zakazy zgodnie z art.40 w/w ustawy „Prawo wodne”
- 6) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację tras infrastruktury technicznej po uzyskaniu wymaganych uzgodnień
- 7) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

### **38. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami Ł/Ws**

stanowią łąki, jak w ust.40, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników wodnych, których dokładne usytuowanie wynikać będzie z dokumentacji projektowej, granice projektowanych zbiorników określonych na rysunkach planów mają charakter informacyjny.

### **39. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „R” i „Rx”**

przeznaczone są do użytkowania rolniczego, na których :

- 1) dopuszcza się w wyjątkowych uzasadnionych przypadkach na terenach bezpośrednio przyległych do zabudowy zagrodowej lub rolniczej baz produkcyjnych, lokalizację obiektów produkcji rolniczej
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej bezpośrednio z produkcją rolniczą
- 3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację tras infrastruktury technicznej a także lokalizacji masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych – po uzyskaniu wymaganych uzgodnień
- 4) na terenach oznaczonych symbolem „Rx” obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy.

### **40. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R/P**

stanowią grunty rolne na których dopuszcza się eksploatację żwiru pod następującymi warunkami :

- 1) teren wydzielony pod lokalizację musi posiadać udokumentowaną wierceńmi dokumentację geologiczną
- 2) konieczne jest uzyskanie wymaganych opinii i pozwolenia na eksploatację złóż wraz z planem zagospodarowania poeksploatacyjnego terenu.

### **41. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „ZL”**

stanowią grunty leśne zaliczone do lasów gospodarczych i lasów ochronnych, dla których obowiązują:

- 1) ustalenia wieloletnich planów urządzenia lasów
- 2) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszącym funkcji leśnej
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej niezwiązanej z funkcją leśną i zmiany zagospodarowania terenu z wyjątkiem budowy urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i dojazdowych obsługujących przyległe tereny
- 4) zmiana użytkowania tych terenów wymaga uzyskania odrębnej zgody odpowiednich organów
- 5) wymogi określone w ustawie o lasach.

### **42. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami R/ZL**

przeznaczone są pod grunty rolne przewidziane do zalesienia, dla których ustala się możliwość zalesienia zgodnie z :

- 1) obowiązującymi procedurami
- 2) wymogami ustawy o lasach i przepisami szczególnymi
- 3) na terenach zdrenowanych obowiązuje wymóg uzgodnienia ze służbami melioracyjnymi.

### **43. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem ZL/ZP**

stanowią enklawy leśne na zapleczu istniejącego parku pałacowego i przeznaczone są do stopniowej przebudowy i adaptacji na poszerzenie parku leśnego.

#### **ROZDZIAŁ IV** **ustalenia końcowe**

##### **§ 15**

Na terenach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów niezgodnych z przeznaczeniem oraz określonymi wymogami i ograniczeniami ustalonymi w rozdziale II i III

##### **§ 16**

Ogranicza się:

- 1) stosowanie lokalnych systemów ogrzewania na paliwo stałe przez urządzenia o niskiej sprawności poniżej 75% i niedopuszczalnych wielkościach emisyjnych
- 2) usytuowanie nowych budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20 m od granicy lasów stanowiących własność Lasów Państwowych i terenów kolejowych.

##### **§ 17**

Ustala się, że przygotowanie nowych terenów pod zabudowę oraz rozbudowa infrastruktury technicznej będzie następowało sukcesywnie etapami w zależności od potrzeb i wielkości ruchu budowlanego, w poszczególnych miejscowościach oraz aktualnych możliwościach finansowych gminy.

##### **§ 18**

Do czasu wydzielenia dróg dojazdowych i podziału na działki budowlane i uzyskania pozwolenia na budowę lub zgody na zmianę użytkowania tereny niezabudowane pozostają w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

##### **§ 29**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną zmianą planu w wysokości 30%, dla terenów przestrzeni publicznej i terenów będących własnością gminy 0%.

##### **§ 20**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu
- 2) stanowisko Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu
- 3) stanowisko Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

##### **§ 21**

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy Koszęcin.

##### **§ 22**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na tablicy ogłoszeń stronie internetowej Urzędu Gminy Koszęcin.

##### **§ 23**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



