

**Uchwała Nr 164/XX/2008  
Rady Gminy w Koszęcinie  
z dnia 14 lutego 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łazy w gminie 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**

stwierdza zgodność projektu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin  
przyjętego uchwałą

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łazy

**ROZDZIAŁ I  
przepisy ogólne**

**§ 1**

Granice obszaru objętego planem z oznaczeniem terenów wyłączonych zostały określone na rysunku planu zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Rady Gminy w Koszęcinie Nr 276/XXX/05 z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łazy .

**§ 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

**2. Na obszarze objętym planem brak przesłanek do określenia:**

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej
- 2) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- 3) granic terenów rekreacyjno- wypoczynkowych i organizowania imprez masowych
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- 6) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy, gdyż remonty i wymiana kubatury zamortyzowanych obiektów będzie prowadzona indywidualnie
- 7) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- 8) 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.5 obejmujący tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania wraz z przylegającymi bezpośrednio terenami rolnymi i leśnymi stanowiący załącznik graficzny Nr 1.
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 ochronnych
    - f) granice terenów objętych różnymi formami ochrony przyrody
    - g) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
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
  - MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
  - RM** - zabudowa zagrodowa
  - RU/P** - tereny obsługi produkcji rolnej z dopuszczeniem zmiany użytkowania
  - KDp** - drogi powiatowe
  - KDL** - drogi lokalne
  - KDd** - drogi dojazdowe
  - Kw** - drogi wewnętrzne
  - E** - elektroenergetyka – stacje trafo
  - R** - tereny rolnicze
  - ZL** - lasy
  - R<sub>1</sub>** - tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy służącej produkcji rolniczej.
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 trwałe 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 wegetację 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) 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) procedurze scalania i podziału nieruchomości - należy przez to rozumieć postępowanie zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami według zasad i warunków ustalonych w niniejszym planie.

## **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) nowo realizowane 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 § 13 ust.4-7
  - 9) wprowadza zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek na terenach mieszkaniowych w strefach ochrony konserwatorskiej i terenach parku krajobrazowego
  - 10) szczegółowe zasady ładu przestrzennego określone zostały w § 13.

## § 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 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) zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych bezpośrednio go gruntu lub wód powierzchniowych.
  - 2) nakaz oczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika wód opadowych z miejsc narażonych na zanieczyszczenia ropopochodne oraz terenów produkcyjnych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych
  - 3) miejscowość Łazy znajduje się poza zasięgiem planowanej kanalizacji sanitarnej
  - 4) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym
  - 5) 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
  - 6) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków komunalnych i produkcyjnych
  - 7) 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.
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.
2. Objęcie ochroną prawną zgodnie z ustawą o ochronie przyrody następujących obszarów:
  - 1) Park krajobrazowy „ Lasy nad Górną Liswartą” - którego granice obejmują północny fragment wsi Łazy Ustanowiony Rozporządzeniem nr 28/98 Wojewody Częstochowskiego z dnia 21.12.1998 r. W granicach parku znajduje się północny rejon gminy, tj. Wieś Cieszowa i część przysiółka Łazy. Do czasu opracowania planu ochrony parku obowiązują w tym rejonie rygory określone dla parków krajobrazowych w ustawie o ochronie przyrody oraz dodatkowo rygory określone w załączniku nr 2 do w/w rozporządzenia tj.
    - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi za wyjątkiem sieci drogowej i innych uzgodnionych z Wojewodą i dopuszczonych na podstawie raportu oddziaływania na środowisko
    - b) obowiązek uzgadniania z Wojewodą warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pod inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska, określenie w powołanym punkcie i rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska , Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
    - c) obowiązek uzgadniania z Dyrektorem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego lokalizacji inwestycji wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych
    - d) obowiązek uzgadniania z Dyrektorem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego decyzji wydawanych przez organy samorządowe w sprawie usuwania drzew i krzewów z zadrzewień wydawanych na podstawie obowiązujących przepisów.

## § 9

Określają następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ochronie podlegają obiekty chronione znajdujące się w zaktualizowanej ewidencji zabytków SWO SOZ w Częstochowie :

Łazy Koszęcińskie

- 1) Czworaki , mur.pocz.XX w
- 2) Stajnia, kamienna k.XIX w
- 3) Stodoła, mur.k.XIX w
- 4) Dom służby, mur.pocz.XX w

w/w obiekty są od wielu lat nie użytkowane , znajdują się w bardzo złym stanie technicznym 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 po sporządzeniu wymaganej dokumentacji inwentaryzacyjnej

#### § 10

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Tereny przeznaczone do w/w celów obejmują: tereny dróg publicznych
  - teren dróg powiatowych klasy L
  - teren dróg gminnych klasy L i D.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 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 uzbrojenia terenu

#### § 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) nowe podziały winne być prowadzone zgodnie z przepisami prawa budowlanego i odrębnymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami
  - b) zachowanie minimalnych szerokości i wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych
  - 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) każda nowa działka budowlana winna mieć dostęp bezpośredni lub pośredni przez drogę wewnętrzną o szerokości min.3,5m do jednej działki i 5 m do większej liczby działek lub ustalone notarialnie prawo przejazdu do drogi publicznej
  - 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 tworzy droga powiatowa oznaczona symbolami KDp oraz drogi gminne lokalne oznaczone KDL i drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDd i drogi wewnętrzne oznaczone symbolami Kw
  - 2) w planie przewidziano możliwość poszerzenia pasów drogowych w celu uzyskania parametrów wymaganych przepisami szczególnymi jako rozwiązania docelowe
  - 3) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej :
    - a) poszerzenie istniejących dróg dojazdowych do parametrów wynikających z wymogów technicznych i planowanego uzbrojenia
    - b) dla udostępnienia terenów położonych poza pierwszą linią zabudowy planuje się wydzielenie dróg wewnętrznych, w formie sięgaczy lub prawnie ustalonych dojazdów
  - 4) w pasach drogowych dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-rowerowych, zieleni izolacyjnej a w pasach dróg gminnych także miejsc parkingowych
  - 5) wyklucza się lokalizację w pasach drogowych reklam i obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi

- 6) dla poszczególnych rodzajów dróg obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe określone w § 13 ust.4-7 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) 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
    - b) 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
    - c) 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 § 13 ust.8
  - 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 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, i nie mniejszej niż 80 m od granic tych terenów
  - 8) 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
  - 9) Istniejące sieci infrastruktury usytuowane poza pasami drogowymi objęte są ochroną – zakazem zabudowy w odległości 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) miejsce postojowe/25 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej do obsługi klientów.

### ROZDZIAŁ III ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

#### § 13

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 terenu 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) 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
    - b) poziom posadowienia parteru maks. 100cm nad poziomem terenu
    - 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) 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 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.4-7 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 szczegółowymi

- 9) tereny o szerokości 6m pod którymi przebiega istniejąca sieć wodociągu wiejskiego i innych urządzeń sieciowych ogólnie wiejskich jest wyłączona z zabudowy i musi być udostępniona 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
2. 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 przekształcenie 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 agroturystyczną pod warunkiem jak wyżej
  - 6) pozostałe zasady zabudowy i zagospodarowania jak w ust.1
3. 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.
4. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDp” stanowią drogi powiatowe klasy L, dla których ustala się:
- 1) najmniejsze szerokości pasów drogowych dla klasy L – 15m w ciągach ulicznych 12m z wyjątkiem terenów
  - 2) zabudowanych o ściśle ograniczonych ustalonych liniach rozgraniczających określonych trwałym zainwestowaniem
  - 3) szerokość jezdni dla klasy przy kl. L – 6,0m., przy uspokojeniu ruchu 5,5m
  - 4) przy skrzyżowaniu drogi kl. L z drogami kl. L i D należy stosować ścięcia naroży 5,0m x 5,0m przy skrzyżowaniu drogi kl. Z- należy stosować ścięcia naroży 10m x 10m

- 5) pozostałe ustalenia jak w ust.6 pkt.3-4
  - 6) 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
  - 7) w przebiegu przez tereny zabudowane wymóg wprowadzenia elementów uspokojenia ruchu
  - 8) odcinki dróg o nawierzchni gruntowej winne być w pierwszej kolejności utwardzone .
5. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „KDL” stanowią drogi gminne lokalne dla których ustala się:
- 1) najmniejszą szerokość 12,0m, w uzasadnionych przypadkach na terenie zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej 10,0m, poza terenami zabudowy – pas drogowy winien mieć szerokość min.15 m i sięgać 0,75 m poza rowy i nasypy
  - 2) szerokość jezdni min. 6,0m. w zabudowie jednorodzinnej i przy uspokojeniu ruchu min. 5,0m
  - 3) pozostałe ustalenia jak w ust.6 pkt.3 – 5
6. 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 8,0m., na terenach zabudowy jednorodzinnej, dla krótkich odcinków dopuszcza się 6,0m, pod warunkiem zapewnienia usytuowania planowanej infrastruktury technicznej, poza terenami zabudowy , ściecia naroży jak wyżej dla „ KDL”
  - 2) szerokość jezdni min. 3,5m z mijankami lub ciągi 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) 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 .
7. 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 – ściecia naroży min. 5,0 x 5,0m
  - 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. 3,5m z mijankami lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości min. 4,0m w przypadku wąskich działek dopuszcza się zmniejszenie szerokości jezdni do 3, 0 m.
  - 5) powinny zapewnić możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej.
8. 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.
9. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „R<sub>1</sub>” przeznaczone są do użytkowania rolniczego na których:
- 1) dopuszcza się lokalizację większych gospodarstw rolnych powyżej 5,0 ha
  - 2) dopuszcza się w wyjątkowych uzasadnionych przypadkach na terenach bezpośrednio przyległych do zabudowy zagrodowej lub rolniczej baz produkcyjnych, lokalizację obiektów produkcji rolniczej
  - 3) obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej bezpośrednio z produkcją rolniczą

- 4) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację tras infrastruktury technicznej a także lokalizacji masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowych – po uzyskaniu wymaganych uzgodnień.

10. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolami „ZL” stanowią grunty leśne zaliczone do lasów gospodarczych, 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.

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

### § 14

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

### § 15

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.

### § 16

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.

### § 17

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.

### § 18

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%.

### § 19

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

§ 21

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

§ 22

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