Uchwała Nr 177/XX/2004
Rady Gminy w Koszęcinie

z dnia 17 sierpnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Strzebiniu przy ulicach: Lublinieckiej, Dębowej, 1 Maja, Kosmonautów.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Strzebiniu, przy ulicach: Lublinieckiej, Dębowej, 1 Maja, Kosmonautów z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin, przyjętego uchwałą nr 79/VIII/2003 z dnia 8 lipca 2003 r.

uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Strzebiniu przy ulicach: Lublinieckiej, Dębowej, 1 Maja, Kosmonautów.

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, obejmuje tereny w miejscowości Strzebiń, położone przy ulicach: Lublinieckiej, Dębowej, 1 Maja, Kosmonautów o pow. 41,4 ha w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr 95/IX/2003 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu.

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
   6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
   7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
   9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu,
2. Na obszarze objętym planem brak przesłanek do określenia:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 3

1. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu.
2. Rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, określa następujące obowiązujące ustalenia:
   1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) symbole przeznaczenia i użytkowania terenów,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) granicę stref ochronnych.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II
Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 4

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **„MN”** przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska a w istniejącej zabudowie zagrodowej możliwość adaptacji, modernizacji i rozbudowy, dla których ustala się:
   1) zasady zabudowy i kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska:
   a) powierzchnia zabudowy działki jednorodzinnej pod budynki wolnostojące nie mniejsza niż 500 m^2, szerokość min. 15 m, działek bliźniaczych odpowiednio 250 m^2 i 10 m szerokości,
   b) ograniczenia zabudowy i utwardzenia terenu do 50 % pow. działki, pozostały teren winien być wykorzystany na ogródek przydomowy i zieleń, minimalna pow. biologicznie czynna- 50 %,
   c) wysokość zabudowy do maks. dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze mieszkalne, wskaźnik intensywności zabudowy maks. 0,5,
   d) poziom posadowienia parteru maks. 100 cm nad poziomem terenu,
   e) dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci 35-45^0 z główną kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, z dopuszczeniem facjat i nadbudówek, dopuszcza się dachy naczółkowe i czterospadowe w przypadkach uzasadnianych 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 lub brązowym,
   f) linia zabudowy nieprzekraczalna dla nowej zabudowy od ul. Lublinieckiej- od 6 m do 14 m, od ul. Dębowej i 1 Maja– 4- 6 m, od ul. Kosmonautów- 5 m, wg rysunku planu i od planowanych dróg dojazdowych KDd”- 4- 5 m, od ulic wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych- 4 m,,
   g) 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,
   h) rozmieszczenie budynków, urządzeń i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
   i) tereny w pasie o szerokości 4 m, przez które przebiega istniejąca sieć wodociągu wiejskiego na zapleczu zabudowy ul. 1 Maja jest wyłączona z zabudowy i musi być udostępniana w razie awarii,
   j) 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 stanowisk w obrębie działki od strony drogi publicznej,
   k) poziom hałasu nie może przekraczać wartości progowych, z uwagi na możliwość czasowych zagrożeń, należy od ulicy Lublinieckiej wprowadzić zieleń izolacyjną i odpowiednio zabezpieczyć budynki mieszkalne,
   2) zasady modernizacji, rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Lublinieckiej- drogi wojewódzkiej kl. G nr 906, drogi powiatowej nr 08691- ul. 1 Maja i Dębowej, drogi gminnej lokalnej- ul. Kosmonautów oraz planowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu „KDd”, ulic wewnętrznych, ciągów pieszo- jezdnych oznaczonych symbolem „KDw”. Drogi stanowią przestrzeń publiczną, oprócz dróg wewnętrznych,
   b) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego wodociągu wiejskiego, dla nowo wydzielanych terenów dopuszcza się, do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, przejściowe korzystanie ze studni kopanych, pod warunkiem zachowania wymaganych odległości od zbiorników na ścieki,
   c) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w istniejących i planowanych ulicach lub po terenie własnej działki,
   d) odprowadzenie ścieków bytowych- do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie bezodpływowych, szczelnych zbiorników do okresowego gromadzenia

ścieków o pojemności nie mniejszej niż 14 dniowe potrzeby z wywozem na najbliższą oczyszczalnię ścieków,
e) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę sieci napowietrznych lub kablowych zgodnie z koncepcją zasilania, uzgodnioną z zakładem energetycznym,
f) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z ograniczeniem emisji poprzez stosowanie proekologicznych urządzeń grzewczych,
g) wywóz odpadów stałych na składowisko spełniające wymogi ochrony środowiska.

2. Teren oznaczony na rysunku symbolem **„UN”** przeznaczony jest pod usługi nie uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
   1) zasady zabudowy, zagospodarowania i ochrony środowiska,
   a) dopuszcza się lokalizację magazynów, małych zakładów naprawczych, produkcyjnych i usługowych nie powodujących ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska,
   b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej związanej z działalnością gospodarczą,
   c) wysokość zabudowy maks. do 8 m, zalecane pokrycie gontem papowym w kolorze bordo lub blachą dachówko- podobną,
   d) rozmieszczenie budynków, urządzenia i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wskaźnik intensywności zabudowy netto- do 0,7,
   e) w zależności od uciążliwości, konieczne wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,
   f) w zależności od rodzaju zakładu, konieczność wydzielenia parkingu zewnętrznego na terenie działki, dostępnego z drogi publicznej, min. 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
   g) obsługa komunikacyjna terenu z drogi „KDL” lub „KDd”.
   2) zasady obsługi inżynieryjnej jak w ust. 1 pkt. 2 z tą uwagą, że w przypadku wystąpienia ścieków przemysłowych konieczne jest ich wstępne oczyszczenie bądź neutralizacja.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **„KDW**” stanowią drogę wojewódzką nr 906 kl. G o szerokości 18 m i jezdni szerokości 6 m, dla, której ustala się:
   1) możliwość poszerzenia jezdni do 7 m,
   2) ograniczenie liczby nowych wlotów,
   3) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zatok postojowych,
   4) dopuszczenie działań i lokalizacja znaków i urządzeń związanych z inżynierią i bezpieczeństwem ruchu drogowego,
   5) zakaz budowy wszelkich obiektów nie związanych z funkcją ulicy, także reklam, straganów, kiosków, itp.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu **„KDL”** stanowią istniejące drogi lokalne- powiatowe, ul. Dębowa o szerokości 12- 16 m, ul. 1 Maja o szerokości 8- 12 m i droga gminna lokalna- ul. Kosmonautów o szerokości 10 m, dla których ustala się:
   1) szerokość jezdni min. 5 m,
   2) ścięcia naroży przy wlotach i skrzyżowaniach o wymiarach 5 x 5 m,
   3) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych
   4) dopuszczenie działań i lokalizacja znaków i urządzeń związanych z inżynierią i bezpieczeństwem ruchu drogowego,
   5) zakaz budowy wszelkich obiektów nie związanych z funkcją ulicy, także reklam, straganów kiosków, itp.
5. Tereny oznaczone na rys. planu symbolem **„KDd”** przeznaczone są pod drogi dojazdowe dla obsługi zabudowy mieszkaniowej, dla których ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 6, 8 lub 10 m, wg rysunku planu, z placem końcowym o wym. 14 x 14 m,
   2) szerokość jezdni min. 5 m,
   3) ścięcia naroży przy wlotach o wym. 5 x 5 m,
   4) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, chodników,
   5) dopuszczenie działań i lokalizacja znaków i urządzeń związanych z inżynierią i bezpieczeństwem ruchu drogowego,
   6) zakaz budowy wszelkich obiektów nie związanych z funkcją ulicy, także reklam, straganów kiosków, itp.
6. Tereny oznaczone symbolem „**KDw”** przeznacza się pod drogi wewnętrzne o szerokości 5- 6 m, z placykami końcowymi, ze ścięciami naroży 5 x 5 m oraz możliwością lokalizacji infrastruktury technicznej.
7. Tereny oznaczone na rysunku planu „**X**” przeznaczone są pod przejścia piesze i ścieżki rowerowe z możliwością lokalizacji infrastruktury technicznej, szerokość min. 3 m.
8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **„E”** przeznaczony jest pod lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

§ 5

Na terenach objętych planem z uwagi na ochronę środowiska i położenie w obrębie głównych zbiorników wód podziemnych zakazuje się:

1. lokalizacji obiektów niezgodnych z w/w przeznaczeniem i określonymi wymogami,
2. realizacji obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z prawem o ochronie środowiska, za wyjątkiem kanalizacji sanitarnej oraz sieci ulicznej,
3. użytkowania terenów i obiektów w sposób mogący pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,
4. odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych zanieczyszczonych, bezpośrednio do gruntu,
5. gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów i substancji agresywnych dla środowiska.

§ 6

Do czasu wydzielenia dróg dojazdowych i podziału terenu na działki budowlane, teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 7

Dla terenów oznaczonych na planie symbolami: „MN", „UN" ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, w wysokości 30%, dla terenów przestrzeni publicznej- 0 %.

§ 8

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu określa załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 9

Opis sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, określa załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

§ 11

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