Uchwała Nr 369/XLI/2006
Rady Gminy w Koszęcinie

z dnia 11 kwietnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Koszęcinie przy ulicy Piaskowej.

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 Koszęcinie przy ulicy Piaskowej 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 Koszęcinie przy ulicy Piaskowej.

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, obejmuje tereny w miejscowości Koszęcin położone przy ulicy Piaskowej o pow. 9,3 ha w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr 86/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.

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, 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 400 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. Piaskowej 5- 6 m- wg rysunku planu, od planowanych ulic dojazdowych „KDd"- 5 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) w części północnej terenu, w sąsiedztwie istniejącego rowu, z uwagi na płytkie występowanie wody gruntowej zaleca się niewykonywanie podpiwniczenia,
   j) wymóg zachowania istniejącego wartościowego starodrzewu,
   k) 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 w obrębie działki od strony drogi publicznej- minimum 2 stanowiska,
   l) poziom hałasu nie może przekraczać wartości progowych.
   2) zasady modernizacji, rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej:
   a) obsługa komunikacyjna od strony istniejącej drogi gminnej- lokalnej ul. Piaskowej oznaczonej „KDL" i dróg gminnych dojazdowych, oznaczonych na rys. planu „KDd", układ drogowy stanowi przestrzeń publiczną,
   b) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego wodociągu wiejskiego, dla nowo wydzielanych terenów dopuszcza się 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,
   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. Tereny oznaczone na rysunku symbolem „UN” przeznaczone są pod usługi nie uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, to jest nie powodujące ponadnormatywnych emisji substancji szkodliwych oraz drgań i hałasu do środowiska. Dla w/w terenów ustala się:
   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) wysokość zabudowy maks. do 8 m, intensywność zabudowy netto maks. 0,7, zalecane pokrycie gontem papowym w kolorze bordo lub blachą dachówko podobną,
   c) rozmieszczenie budynków, urządzenia i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
   d) minimum 20 % terenu powinna stanowić zieleń, w zależności od stopnia uciążliwości konieczne wprowadzenie przy granicach zakładu zieleni izolacyjnej,
   e) obsługa komunikacyjna terenu- z planowanych dróg dojazdowych „KDd”,
   f) z uwagi na funkcję usługową, konieczne jest zapewnienie na terenie działki miejsc postojowych dostępnych z drogi publicznej w ilości 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione,
   2) zasady obsługi inżynieryjnej- jak w ust. 1 pkt. 2 z tą uwagą, że w przypadku wystąpienia ścieków przemysłowych istnieje konieczność ich wstępnego oczyszczenia, bądź ich neutralizacji.
3. Tereny oznaczone na rysunku symbolem „KDL” stanowią istniejącą drogę gminną lokalną- ul. Piaskową o szerokości 9 m w liniach rozgraniczających i o szerokości jezdni 4 m. Dla drogi tej ustala się:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m,
   2) szerokość jezdni min. 5 m,
   3) ścięcia naroży przy wlotach i skrzyżowaniach o wym. 5 x 5 m,
   4) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej i chodników, zatok postojowych, ścieżki rowerowej,
   5) dopuszczenie działań i lokalizacji znaków i urządzeń związanych z inżynierią i bezpieczeństwem ruchu drogowego,
   6) zakaz budowy wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcją ulicy, także reklam, straganów, kiosków, itp.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „KDd” przeznacza się pod ulice gminne dojazdowe dla obsługi zabudowy mieszkaniowej, z następującymi ustaleniami:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 do 12 m, z placem końcowym o wym. 14 x 14 m- wg rysunku planu,
   2) szerokość jezdni min. 4, 5 m,
   3) ścięcia naroży przy wlotach o wymiarach 5 x 5 m,
   4) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej i 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.

§ 5

Na terenach objętych planem 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, bądź mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z prawem o ochronie środowiska, za wyjątkiem kanalizacji sanitarnej i układu drogowego,
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.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 6

Dla terenów oznaczonych symbolem „MN”, i „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 %.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

§ 10

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