Uchwała Nr 162/XX/2008
Rady Gminy w Koszęcinie
z dnia 14 lutego 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bukowiec 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bukowiec

ROZDZIAŁ I
przepisy ogólne

§ 1

Granice obszaru objętego planem zostały określone na rysunkach planu zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Rady Gminy w Koszęcinie Nr 274/XXX/05 z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bukowiec.

§ 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 kształtowania przestrzeni publicznych
   5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy
   6) szczegółowych 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 terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy
   9) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
   3) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
   4) granic terenów rekreacyjno- wypoczynkowych i organizowania imprez masowych.
   5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dotyczących terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem
7) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy, gdyż remonty i wymiana kubatury zamortyzowanych obiektów będzie prowadzona indywidualnie
8) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
9) 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. 3 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 konserwatorskich stref i ochronnych od cmentarzy
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:
   MNR - zabudowa jednorodzinna i zagrodowa
   RM - zabudowa zagrodowa
   UK - kultura, tereny kultu religijnego
   KDd - drogi dojazdowe
   Kw - drogi wewnętrzne
   E - elektroenergetyka – stacje trafo
   R_1 **-** 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,granice stref ochronnych.

§ 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, wyodrębniony 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 powinne 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) 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 5,0 m
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) 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 letniskowa 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) nowo realizowane ogrodzenia trwałe we frontowej części działek winne być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg wg ustaleń w § 11 ust.1 pkt 4 i 5 i ustaleń szczegółowych zawartych w § 12 ust.3-5
10) wprowadza zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od frontu działek na terenach mieszkaniowych w strefach ochrony konserwatorskiej i terenach parku krajobrazowego
11) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w zabudowie letniskowej
12) szczegółowe zasady ładu przestrzennego określone zostały w § 15.

§ 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) budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej na terenie obejmującym istniejącą i planowaną zabudowę
    2) zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych bezpośrednio go 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) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym
    6) 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
    7) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków komunalnych i produkcyjnych
    8) 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 bio-różności oraz utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrodniczych, poprzez wzbogacanie potencjału ekologicznego istniejących systemów przyrodniczych
   2) nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łęgowej i śródpolnej
2. 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.

§ 9

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

1. Tereny przeznaczone do w/w celów obejmują:
   1) tereny dróg publicznych
      - teren dróg wojewódzkich klasy G
      - teren dróg gminnych klasy 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

§ 10

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.3,5mdo 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.

§ 11

1. Ustala się następujące zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem tworzy droga wojewódzka Nr 906 klasy G w relacji Piasek – Koszęcin – Lubliniec oznaczona na rys. planu symbolami DKW. Sieć drogową uzupełniają drogi gminne i drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDd i drogi wewnętrzne oznaczone symbolami Kw
   2) zakłada się ochronę dróg wojewódzkich przed nowymi wjazdami , za wyjątkiem luk w istniejących ciągach zabudowy lub uzyskania zgody zarządcy drogi
   3) w planie przewidziano możliwość poszerzenia pasów drogowych w celu uzyskania parametrów wymaganych przepisami szczególnymi jako rozwiązania docelowe
   4) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej, 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
   5) w pasach drogowych dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-rowerowych, zieleni izolacyjnej a w pasach dróg gminnych także miejsc parkingowych
   6) wyklucza się lokalizację w pasach drogowych reklam i obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją drogi
   7) dla poszczególnych rodzajów dróg obowiązują ponadto ustalenia szczegółowe określone w § 12 ust.3-5 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 istniejących oczyszczalni w Psarach
      b) 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

c) po zrealizowaniu lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz podłączenia i odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do tej sieci
d) 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
e) ścieki przemysłowe mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej i na oczyszczalnie 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 § 12 ust.6
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 Sadów do Lublińca i planowaną odnogę do Koszęcina i dalej do Strzebinia. 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 niemniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych, 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 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.

ROZDZIAŁ III
ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

§ 12

1. Tereny oznaczone na rysunkach planów symbolem „MNR”:

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 hodowlanych a także lokalizację nowych z ograniczeniem produkcji zwierzęcej do 20 DJP
2) możliwości lokalizacji gospodarstw ekologicznych i agroturystycznych
3) dopuszcza się przekształcanie likwidowanych gospodarstw w zabudowę letniskową
4) powierzchnia zabudowy nowych działek pod budynki wolnostojące nie mniejsza niż 500m^2, szer. min.15m, działek bliźniaczych odpowiednio 250m^2 i 10m szerokości
5) 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
6) dla budynków mieszkalnych
   a) przyjmuje sie 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 równolegle 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 budynków, natomiast przy dobudowie, przebudowie i nadbudowie w granicy oraz realizacji zabudowy bliźniaczej obowiązuj zachowanie spójnej formy architektonicznej elewacji frontowej.
7) 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.3-5 i na rysunku planu
8) odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych ciągów pieszo - jezdnych i rowów melioracyjnych min. 4,0m
9) usytuowanie budynków winno być równoległe do istniejącego układu drogowego za wyjątkiem luk i uzupełnień ciągów istniejącej zabudowy skośnej
10) 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
11) rozmieszczenie budynków, urządzeń i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi
12) tereny o szerokości 6m pod którymi przebiega istniejąca sieć wodociągu wiejskiego i innych urządzeń sieciowych ogólno wiejskich jest wyłączona z zabudowy i musi być udostępniona w razie awarii
13) wymóg zabezpieczenia min. dwóch miejsc postojowych na terenie działki
14) 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.
15) poziom hałasu na w/w terenie nie powinien przekraczać dopuszczalnych wartości progowych określonych w przepisach szczególnych
16) obsługa komunikacji z istniejących i projektowanych dróg

17) od strony dróg wojewódzkich i powiatowych kl. Z należy wprowadzać pasy zieleni izolacyjnej
18) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację sieci uzbrojenia zewnętrznego po uzyskaniu wymaganych uzgodnień

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 tylnią 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 agroturystyczne pod warunkiem jak wyżej
6) pozostałe zasady zabudowy i zagospodarowania jak w ust.1

3. Tereny oznaczone na rysunku symbolem „UK"
przeznacza się na cele kultury, kultu religijnego , dla których ustala się możliwość :

1) budowę obiektów kultu religijnego z urządzeniami towarzyszącymi
2) budowę parkingów

4. 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
2) minimalna szerokość jezdni 7,0m 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) wymóg wprowadzenia elementów uspokojenia ruchu.

5. 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 , ścięcia 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 .

6. 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 – ścięcia naroży min. 5,0 x 5,0m
3) 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.
4) powinny zapewnić możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej.

7. 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.

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_1”
przeznaczone są do użytkowania rolniczego na których:
1) dopuszcza się lokalizację większych gospodarstw rolnych powyżej 5,0 ha
2) pozostałe ustalenia – jak w ust.39.
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
5) pozostałe jak w ust.1

ROZDZIAŁ IV
ustalenia końcowe

§ 13

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

§ 14

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.

§ 15

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.

§ 16

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.

§ 17

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%.

§ 18

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.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

§ 20

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

§ 21

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