UCHWAŁA Nr 525/LVI/2010
RADY GMINY W KOSZĘCINIE
z dnia 21 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Brusiek, w Gminie Koszęcin

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r., nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 355/XXXVI/2009 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Bruśku, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koszęcin, Rada Gminy w Koszęcinie uchwala, co następuje:

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar we wsi Brusiek, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) działce – należy przez to rozumieć zabudowaną lub niezabudowaną 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 nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy;
2) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć;
4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
5) przeznaczeniu terenu / przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie zagospodarowanie terenu, które powinno przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
6) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
7) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, handlu w obiektach do 20 m² powierzchni sprzedaży, gastronomii, usług turystyki;
8) ustaleniach regulacyjnych rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalony na rysunku planu przebieg linii rozgraniczających, linii zabudowy;
9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];
10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%].

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1.M/U – teren zabudowy mieszkaniowej / usługowej.

2. W granicach terenu 1.M/U:
1) dopuszcza się realizację jednego przeznaczenia lub obu na działce;
2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w budynkach do 5 lokali mieszkalnych;
3) dopuszcza się usługi użyteczności publicznej zgodnie z definicją określoną w § 3.

3. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych na działce oraz ciągów pieszych, dróg wewnętrznych w granicach terenu 1.M/U jest zgodna z planem.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 500 m^2. Likwidacja obiektu lub urządzenia infrastruktury technicznej powoduje zmianę przeznaczenia tego terenu na przeznaczenie terenu przyległego.

5. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 5. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 40%;
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
   b) nachylenie głównych połaci dachowych: 30°÷40°,
   c) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy, dach naczółkowy,
   d) kalenice budynków zlokalizowanych w odległości do 15 m od drogi dojazdu publicznego winny być równoległe lub prostopadłe do niej,
   e) zakazuje się stosowania płyt elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie ściany;
2) zasady lokalizacji zabudowy w odniesieniu do ustaleń regulacyjnych rysunku planu:
   a) względem nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3,
   b) względem linii rozgraniczających: w odległości minimum 3 m z dopuszczeniem określonym w pkt 3 lit. b;
3) zasady lokalizacji zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
   a) dopuszcza się zabudowę w odległości równej lub większej niż 3 m,
   b) w przypadku przebudowy istniejącego budynku położonego w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki obowiązują przepisy odrębne;
4) zasady budowy obiektów garażowych i gospodarczych:
   a) wysokość: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi o nachyleniu połaci dachowych jak w pkt 1 lit. b; do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich o ile zlokalizowane są min. 20 m od dróg dostępu publicznego,
   b) układ kalenicy: prostopadły lub równoległy do budynku o funkcji podstawowej lub granicy działki;
5) zasady rozbudowy:
   a) budynku krytym dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10 %, w granicach ustalonych w pkt 1 lit. b,
   b) budynku krytym dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim,
   c) dopuszcza się rozbudowę zwieńczoną tarasem stanowiącym powierzchnię użytkową wyżej położonej kondygnacji, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25 m^2;
   d) tektonika elewacji winna nawiązywać do istniejącego budynku, chyba, że jej zmiana następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;
6) zasady nadbudowy:
   a) dopuszczalna wysokość: zgodna z odpowiednimi ustaleniami pkt 1 i pkt 4,
   b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami pkt 1 i pkt 4;
7) zasady budowy ogrodzeń:
   a) wysokość do 1,80 m, w tym pełne do wysokości 0,60 m, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających przedmiotowego kryterium,
   b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 7. Ustala się:
1) na terenie 1.M/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów domów opieki społecznej;
2) do celów grzewczych należy planować stosowanie paliw ekologicznych;
3) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi, należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
4) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
5) działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Na obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki – nie ustala się zasad ochrony.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne;
2) w strefach ruchu pieszego ustala się zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych;
3) w strefach pieszych należy przewidzieć strefy wypoczynku z zielenią towarzyszącą;
4) obiekty małej architektury winny charakteryzować się jednorodnością stylu, ze szczególnym uwzględnieniem zastosowanych materiałów;
5) powierzchnię biologicznie czynną realizować jako zieleń urządzoną;
6) usytuowanie szyldów winno spełniać następujące warunki:
   a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 1,50 m od wejścia / wjazdu na posesję,
   b) umieszczone na elewacji budynku:
      - nie mogą deformować bryły ani zakłócać fasady,
      - wyłącznie do wysokości stropu nad 1. kondygnacją, w pasie max 1,5 m wokół wejścia do budynku;
7) usytuowanie reklam winno spełniać następujące warunki:
   a) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniu posesji,
   b) ustala się moduł projektowy reklamy 30 x 60 cm,
   c) umieszczone na elewacji budynku:
      - do wysokości 1. kondygnacji: umieszczone w układzie pionowym lub poziomym,
      - powyżej 1. kondygnacji: w układzie pionowym, o wysokości minimum jednej kondygnacji budynku i szerokości do 1,80 m zajmując maksymalnie 20% powierzchni elewacji,
   d) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących reklam o wysokości do 4,80 m i szerokości do 1,8 m w minimalnej odległości 3,00 m od linii rozgraniczających drogi dostępu publicznego.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. W granicach planu występują następujące tereny chronione na podstawie przepisów Prawa wodnego:
1) obszar GZWP nr 327 – „Zbiornik Lubliniec – Myszków";
2) obszar GZWP nr 328 – „Dolina kopalna rzeki Mała Panew".

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12.1. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
1) podział nieruchomości winien uwzględnić wskaźniki zagospodarowania terenu oraz możliwość zabudowy terenu;
2) dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednej działki, min. szerokość przejazdu – 3,6 m.

2. Ustala się warunki podziału pod drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu a dopuszczoną do ruchu samochodowego:
1) minimalna szerokość w przypadku dojazdu do jednej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową: 3,6 m;
2) minimalna szerokość w przypadku dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego: 5 m;
3) wyznaczenie drogi wewnętrznej realizowanej jako sięgacz:
   a) minimalna szerokość: 10,0 m,
   b) w przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary min. 20x20 m.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. Na rysunku planu nie występują obszary podlegające ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.1. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych na działce zgodnie z tabelą nr 1.

Tabela nr 1 – miejsca parkingowe

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
1	2	3
domy mieszkalne / mieszkania	1÷2	1 mieszkanie
biura	1	30 ÷ 40 m² pow. użytkowej
sklepy i punkty usługowe do 25 m^2 powierzchni sprzedaży / obsługi klientów	nie wymaga się	
restauracje	1	4 ÷ 8 m² pow. dla gości
hotele, pensjonaty, schroniska, domy opieki	1	2 ÷ 6 łóżek

2. Ustala się, że wydzielenie drogi wewnętrznej prowadzącej ruch kołowy, realizowanej w obrębie terenu 1.M/U powinno spełniać następujące wymagania:
1) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje;
2) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi, do której to włączenie następuje;
3) zasady podziału w celu wydzielenia drogi wewnętrznej określają przepisy § 12 ust. 2.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych studni do czasu podłączenia się do sieci wodociągowej.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków opadowych:
1) przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów zainwestowania w systemy kanalizacji deszczowej;
2) ustala się konieczność podczyszczania ścieków wytworzonych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały normom jakościowym.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
1) przyjmuje się zasadę wyposażenia terenów zainwestowania w system kanalizacji sanitarnej, podłączony do oczyszczalni ścieków;
2) dopuszcza się, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych, okresowo wybieralnych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych;
3) ustala się konieczność podczyszczania ścieków wytworzonych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie elektroenergetyki:
1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących linii z możliwością ich rozbudowy;
2) na obszarze planu wymaga się prowadzenia nowych linii średniego i niskiego napięcia pod powierzchnią terenu.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie sieci teletechnicznych:
1) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;
2) dopuszcza się budowę linii napowietrznych tylko w przypadku gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki cieplnej:
1) gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym lub na paliwach ropopochodnych;
2) dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel z paleniskiem ekologicznym, np.: retortowym);
3) zakazuje się lokalizowania zbiorników na gaz w pasie terenu działki położonym między liniami rozgraniczającymi dróg a ścianą budynku.

§ 16.1. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń jest możliwa na obszarze planu. Wielkość terenu przeznaczonego pod urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m². Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego.

2. Dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 10 maja 2003, poz. 717 z późniejszymi zmianami) równą 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koszęcin.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Anioł