UCHWAŁA Nr 527/LVI/2010
RADY GMINY W KOSZĘCINIE
z dnia 21 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Łazy, 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 334/XXXVI/2009 Rady Gminy w Koszęcinie z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łazach, 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 Łazy, 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) kolorze naturalnym dachówki – należy przez to rozumieć tzw. „czerwoną" dachówkę;
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 – 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, domy kultury, świetlice wiejskie, handlu w obiektach do 30 m² powierzchni sprzedaży, gastronomii, usług turystyki, biura, punkty usługowe, itp.;
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.U – teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1.U:
1) dopuszcza się usługi użyteczności publicznej zgodnie z definicją określoną w § 3 pkt 7;
2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową do 50% powierzchni całkowitej budynku,
3) dopuszcza się obiekty sportu i rekreacji.

3. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, stref pieszych, miejsc parkingowych w granicach terenu 1.U jest zgodna z planem.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 400 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: 60%,
2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

§ 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; pokrycie dachu: dachówka lub inny materiał w fakturze i kolorze zbliżonym do czerwonej dachówki,
   d) kalenice budynków winny być równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   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;
3) 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,
   b) układ kalenicy: prostopadły lub równoległy do budynku o przeznaczeniu podstawowym lub granicy działki;
4) 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;
5) zasady nadbudowy:
   a) dopuszczalna wysokość: zgodna z odpowiednimi ustaleniami zawartymi w pkt 1 i pkt 3,
   b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami zawartymi w pkt 1 i pkt 3;
6) zasady budowy ogrodzeń:
   a) wysokość do 1,60 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.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
2) do celów grzewczych należy planować stosowanie paliw ekologicznych;
3) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
4) 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 4,00 m od linii rozgraniczających drogi publicznej.

Rozdział 5
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.1. W granicach planu występuje obszar chroniony na podstawie przepisów Prawa wodnego:
1) obszar GZWP nr 327 – „Zbiornik Lubliniec – Myszków”.

2. W granicach planu występują następujące obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

1) otulina Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą" na podstawie rozporządzenia Wojewody Częstochowskiego nr 28/98 z dnia 21.12.1998 r., od 01.01.200 r. wchodzi w skład Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego na mocy rozporządzenia Wojewody Śląskiego nr 222/99 z dnia 19.11.1999 r.

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,
2) działka winna mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

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
mieszkania	1÷2	1 mieszkanie
biura	1	30 ÷ 40 m² pow. użytkowej
sklepy i punkty usługowe do 30 m^2 powierzchni sprzedaży / obsługi klientów	min. 1	
restauracje	1	4 ÷ 8 m² pow. dla gości
domy kultury	1	15 osób odwiedzających
boiska sportowe	1 + 1	50 m² pow. sportowej + 10 ÷ 15 odwiedzających
hotele, pensjonaty, schroniska, domy opieki	1	2 ÷ 6 łóżek

2. Warunki zjazdu ustala zarządca drogi publicznej.

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;
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 0,1%.

§ 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