

## 3787

### UCHWAŁA NR 527/LVI/2010 RADY GMINY KOSZĘCIN

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 które-

mu 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 m<sup>2</sup> 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

§ 41. 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<sup>2</sup>. 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:  $30^{\circ} \div 40^{\circ}$ ,
  - 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<sup>2</sup>;
    - 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 zielenią 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 1,8m 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

§ 101. 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.

§ 121. 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

### Szczegółne 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

§ 141. 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 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
sklepy i punkty usługowe do 30 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży / obsługi klientów	min. 1	
restauracje	1	4 ÷ 8 m <sup>2</sup> pow. dla gości
domy kultury	1	15 osób odwiedzających
boiska sportowe	1+ 1	50 m <sup>2</sup> 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

§ 151. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia

nia 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 ciepłej:

1) gospodarka ciepła powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na pa-

liwie 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.

§ 161. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń jest możliwa na obszarze planu. Wielkość terenu przeznaczonego pod urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m<sup>2</sup>. 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 w Koszęcinie  
*Michał Anioł*

Załącznik  
do Uchwały Nr 527/LVI/2010  
Rady Gminy Koszęcin  
z dnia 21 września 2010 r.

Załącznik nr 1 do uchwały 527/LVI/2010

