UCHWAŁA NR 0007.57.2021
RADY GMINY GOLESZÓW

z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr 0007.49.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 9 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów, uchwalonego uchwałą nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały, Rada Gminy Goleszów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 817 ha, którego granice wyznacza granica sołectwa Dzięgielów, oznaczona graficznie na rysunku planu.

§ 2.

1. Ustalenia planu zawarte są w formie tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała oraz w formie graficznej, którą jest rysunek planu sporządzony w skali 1 : 1 000 na kopii mapy zasadniczej (wydruk w skali 1 : 2 000) stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są kolejne załączniki zawierające:
   1) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3.
3. Załącznikiem nr 4 do planu jest zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny – rozdział 2;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 3;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody – rozdział 4;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – rozdział 5;
   5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - rozdział 6;
   6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – rozdział 7;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 8;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – rozdział 9;

9) stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 10;

10) ustaleń końcowych - rozdział 11.

2. W granicach terenu objętego planem nie występują przesłanki dla określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń z tytułu:

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole cyfrowo – literowe identyfikujące tereny, w których część cyfrowa oznacza kolejny numer terenu a część literowa oznacza przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

a) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,

c) ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

d) U tereny zabudowy usługowej,

e) UM tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,

f) UZ tereny zabudowy usług zdrowia,

g) UO tereny zabudowy usług oświaty,

h) UKR tereny zabudowy usług kultu religijnego,

i) RU1 teren zabudowy produkcji rolniczej,

j) RU2 tereny zabudowy związanej z rolnictwem,

k) R tereny rolnicze,

l) PU teren obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów i usług,

m) ZC teren cmentarza,

n) ZL tereny lasów,

o) ZU tereny zieleni urządzonej,

p) ZW tereny zieleni naturalnej,

q) WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

r) KDZ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

s) KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

t) KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

u) KDx tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych,

v) KDW tereny dróg wewnętrznych,

w) KK tereny kolejowe,

x) KP teren parkingu,

y) W tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

5) zabytek wpisany do rejestru zabytków;

6) zabytki chronione ustaleniami planu;

7) stanowiska archeologiczne;

8) granice stref ochrony konserwatorskiej nadzoru archeologicznego;

9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zamkowego;

10) granica strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu zamkowego;

11) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru koncentracji historycznej zabudowy w rejonie ul. Polnej i ul. Myśliwskiej;

12) granice obszarów oddziaływania cmentarza;

13) granice stref ochrony bezpośredniej dla ujęć wód podziemnych;

14) granica obszaru Natura 2000 PLH 240001 „Cieszyńskie Źródła Tufowe”;

15) granica otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego;

16) pomnik przyrody;

17) granica kolejowego terenu zamkniętego.

2. Na rysunku planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:

1) granica państwowa Polski i Republiki Czeskiej;

2) granica administracyjna gminy Goleszów i gminy Cieszyn;

3) starodrzew wzdłuż ulicy Zamkowej;

4) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;

5) stacje transformatorowe.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu i wielopołaciowy o nachyleniu połaci nie przekraczającym 20 stopni;

2) drodze rowerowej – należy przez to rozumieć drogę rowerową wraz z elementami infrastruktury przeznaczonymi do wypoczynku rowerzystów, takimi jak: ławki, parkingi dla rowerów ze stojakami, wiaty, kosze na śmieci, tablice informacyjne;

3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar przeznaczony pod realizacje zabudowy, przy czym linia ta dotyczy zewnętrznych ścian budynku;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu, współistniejące z funkcją podstawową w obrębie jednej działki gruntu, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie;

6) publicznych ciągach pieszo - jezdnych (KDx) – należy przez to rozumieć drogi zaliczone do kategorii gminnych dróg publicznych, których pasy drogowe nie spełniają wymaganego dla dróg publicznych parametru szerokości i których ze względu na istniejące zagospodarowanie lub warunki terenowe nie da się poszerzyć;

7) terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach technologicznych tych linii o szerokości 16 m (po 8 m w każdą stronę od osi linii);

8) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: zdrowia, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji oraz usługi służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (usługi biurowe, projektowe, ubezpieczeń, fryzjerskie, kosmetyczne, fotograficzne, szewskie, optyczne, drobnego rzemiosła) uzupełniające przeznaczenie podstawowe, realizowane w celu poprawy warunków zamieszkania i jakości życia społeczności lokalnej;

9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

   a) wysokość budynków, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),

   b) wysokość budowli, z wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

10) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na potrzeby usług zdefiniowanych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz.U. z 2015 r. poz. 1676).

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednimi symbolami, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

   1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 54MN;

   2) zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNU do 5MNU;

   3) zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ML i 2ML;

   4) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 8U;

   5) zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UM do 5UM;

   6) zabudowy usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UZ i 2UZ;

   7) zabudowy usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UO i 2UO;

   8) zabudowy usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1UKR do 3UKR;

   9) zabudowy produkcji rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU1;

   10) zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RU2 i 2RU2;

   11) rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 29R;

   12) obiektów produkcyjnych, baz, składów, magazynów i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PU;

   13) cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem 1ZC;

   14) lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 44ZL;

   15) zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZU i 2ZU;

   16) zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZW do 32ZW;

   17) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 7WS;

18) dróg publicznych klasy zbiorcza, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ;

19) dróg publicznych klasy lokalna, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL;

20) dróg publicznych klasy dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 12KDD;

21) publicznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDx do 15KDx;

22) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 21KDW;

23) kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK i 2KK;

24) parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP;

25) infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1W do 3W.

2. Dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami ogólnymi: MN, MNU, ML, U, UM, UZ, UO, UKR, RU2, PU w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) dojść pieszych i dojazdów;

2) ciągów pieszych, dróg rowerowych;

3) zieleni towarzyszącej;

4) infrastruktury technicznej.

3. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi, RU1, R, ZU, ZW i KP w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych.

4. W obrębie linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD dopuszcza się lokalizację:

1) dróg rowerowych;

2) infrastruktury technicznej;

3) parkingów.

5. W obrębie linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDx oraz dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding) i blach trapezowych i falistych;

3) zakaz budowy od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i blach oraz nakaz stosowania przęseł ażurowych.

2. Dla istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg dopuszcza się przebudowę i nadbudowę oraz rozbudowę w sposób nie powodujący przekroczenia linii zabudowy częścią rozbudowywaną.

3. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

1) w zakresie reklam i urządzeń reklamowych:

a) ustala się zakaz lokalizacji reklam:

- na ogrodzeniach w obszarze całego planu,

- na terenach oznaczonych symbolami ogólnymi: ML, R, ZW, ZL i ZC oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami ogólnymi MN z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, terenach usług oświaty oznaczonych symbolami ogólnymi UO, terenach usług kultu religijnego oznaczonych symbolami ogólnymi UKR,

b) widoczne z jezdni ulicy przez kierującego pojazdem reklamy i urządzenia reklamowe emitujące światło muszą spełniać wymagania określone na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.),

c) na terenach oznaczonych symbolami ogólnymi MN przy lokalizacji usług towarzyszących, MNU, PU, U i UM ogranicza się ilość lokalizowanych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych do wskaźnika 1 reklama na 1 działce, o powierzchni maksymalnej 6,0 m² i wysokości maksymalnej 10,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń lit. d,

d) reklamy, o których mowa w lit. c dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowanych;

2) na terenach MN, MNU, PU, U i UM dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 6,0 m², z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych w pkt 3;

3) zasady montażu reklam:

a) zakazuje się montażu tablic i urządzeń reklamowych na dachach,

b) wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie pojedynczej elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 15%.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 8.

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji oraz z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 i 3.

2. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami ogólnymi RU1, RU2 oraz terenach R, o których mowa w § 21 ust. 3 dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PU dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

5. W zakresie ochrony wód podziemnych, w tym ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Użytkowego Piętra Wodonośnego kredy i jury, charakteryzującego się brakiem izolacji oraz wysokim stopniem zagrożenia antropogenicznego, ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);

2) zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne lub mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

6. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), że tereny zagospodarowane i oznaczone na rysunku planu symbolami ogólnymi:

1) MN przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;

2) MNU przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową i obowiązują dla nich poziomy hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;

3) UM przeznaczone są pod zabudowę usługowo - mieszkaniową i obowiązują dla nich poziomy hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;

4) UZ przeznaczone są pod zabudowę usług zdrowia z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej i obowiązują dla nich poziomy hałasu jak dla terenów pod szpitale i domy pomocy społecznej;

5) UO przeznaczone są pod budynki oświaty i obowiązują dla nich poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży;

6) ML przeznaczone są pod zabudowę rekreacji indywidualnej i obowiązują dla nich poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

7. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN oraz MNU i UM w wypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

8. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) zakaz lokalizacji instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych;

2) zakaz lokalizacji wysypisk śmieci i odpadów organicznych;

3) zakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych na punkty zbierania, przeładunku i przetwarzania odpadów.

9. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

1) dla istniejącego pomnika przyrody – dąb szypułkowy, ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego z dnia 16 marca 2004 r., oznaczonego graficznie na rysunku planu, zlokalizowanego w pasie drogowym drogi 4KDZ, obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zawarte w przywołanym rozporządzeniu;

2) dla otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 10/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. obowiązują działania i zakazy zawarte w przywołanym rozporządzeniu;

3) dla obszaru Natura 2000 PLH 240001 „Cieszyńskie Źródła Tufowe" wyznaczonego Decyzją Komisji z dnia 25 stycznia 2008 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 55 z późn, zm.) oraz działania określone na podstawie planu zadań ochronnych ustanowionego Zarządzeniem Nr 38/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 31 grudnia 2013 r.;

4) na podstawie zarządzenia, o którym mowa w pkt 3, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) od 9R do 14R obowiązuje:

- zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków,

- w zabudowie zagrodowej nakaz budowy i utrzymania szczelnych zbiorników na gnojówkę i płyt obornikowych w gospodarstwach, w których takie odpady są lub będą wytwarzane,

b) 9MN, 10MN, 35MN i 36MN obowiązuje:

- zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

- w zabudowie zagrodowej nakaz budowy i utrzymania szczelnych zbiorników na gnojówkę i płyt obornikowych w gospodarstwach, w których takie odpady są lub będą wytwarzane,

c) 1UM i 2UM obowiązuje zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa się:

1) na obszarze objętym planem znajduje się zabytek podlegający ochronie na zasadach ustalonych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710), tj. zamek z najbliższym otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-267/78; zabytek i jego otoczenie objęte są strefą ochrony konserwatorskiej;

2) zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu:

a) cmentarz komunalny przy ul. Cieszyńskiej (oznaczony numerem 1),

b) dawna gospoda, ul. Cieszyńska 37 (oznaczona numerem 2),

c) dom, ul. Cieszyńska 45 (oznaczony numerem 3),

d) dom, ul. Cieszyńska 57 (oznaczony numerem 4),

e) stodoła, ul. Goleszowska (oznaczona numerem 5),

f) dom, ul. Kościelna 22 (oznaczony numerem 6),

g) dom wielorodzinny, ul. Kulisza 1-3 (oznaczony numerem 7),

h) Ewangelicki Dom Seniora Emaus II, ul. Kulisza 70 (oznaczony numerem 8),

i) zabudowania gospodarcze Ewangelickiego Domu Seniora, ul. Kulisza 70 (oznaczone numerem 9),

j) dom, ul. Polna 21 (oznaczony numerem 10),

k) kuźnia (koło mostku nad Puńcówką (oznaczona numerem 11),

l) zagroda (dom i stodoła), ul. Spacerowa 10 (oznaczona numerem 12),

m) zagroda (dom i obora), ul. Spacerowa 66 (oznaczona numerem 13),

n) dom, ul. Wielodroga 1 (oznaczony numerem 14),

o) budynek mieszkalno – gospodarczy, ul. Lipowa 6 (oznaczony numerem 15),

p) dom, ul. Targoniny 51 (oznaczony numerem 16),

q) dom, ul. Targoniny 69 (oznaczony numerem 17),

r) dom, ul. Polna 3 (oznaczony numerem 18),

s) dawna szkoła, ul. Cieszyńska 5 (oznaczona numerem 19),

t) dom, ul. Polna 11 (oznaczony numerem 20),

u) dom, ul. Objazdowa 15 (oznaczony numerem 21),

v) zabytki archeologiczne:

- stanowisko archeologiczne nr AZP 109-45/42 – zamek z okresu nowożytnego,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 110-44/1 – ślad osadnictwa z okresu nowożytnego,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 110-45/1 – założenie obronne z okresu średniowiecza,
- stanowisko archeologiczne nr AZP 110-45/4 – ślad osadnictwa z okresu nowożytnego.

3) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zamku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) granicę strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu zamkowego, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu;

5) granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru koncentracji historycznej zabudowy w rejonie ul. Polnej i ul. Myśliwskiej, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 2 lit. a ustala się:

1) wymóg zachowania „in situ" historycznych nagrobków;

2) nakaz zachowania układu alei i ciągów pieszych;

3) zakaz lokalizacji reklam.

3. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit b do lit. u ustala się:

1) nakaz zachowania cech stylowych zabytku takich jak: forma architektoniczna, gabaryty budynku, geometria i pokrycie dachu, wystrój architektoniczny elewacji, tj. kształt i rozmieszczenie otworów okiennych, stolarka okienna i drzwiowa;

2) zakaz:

a) nadbudowy budynku,

b) zmiany kształtu i geometrii dachu,

c) docieplania od zewnątrz elewacji budynków murowanych, posiadających wystrój i detal architektoniczny i oryginalne wykończenie elewacji,

d) umieszczania na budynku tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów o powierzchni maksymalnej 0,50 m² dostosowanej estetyką i wielkością do walorów zabytkowych obiektu oraz zapewniając mu właściwa ekspozycję;

3) dopuszcza się:

a) przebudowę mającą na celu dostosowanie budynku do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno – historycznych, o których mowa w pkt 1,

b) instalowanie na dachu budynku konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 0,60 m nad kalenicę lub połać dachu,

c) wymianę stolarki pod warunkiem zachowania istniejącej formy, podziałów i głębokości osadzenia w elewacjach,

d) wymianę pokrycia dachowego.

4. Określa się oznaczone graficznie na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej nadzoru archeologicznego dla stanowisk archeologicznych (nr AZP 109-45/42, AZP 110-44/1, AZP 110-45/1, AZP 110-45/4), w granicach których przy prowadzeniu robót ziemnych oraz zmianie charakteru dotychczasowego użytkowania terenu obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Dla stref ochrony konserwatorskiej:

1) zespołu zamku, o której mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się:

a) nakaz:

- zachowania i utrzymania w dobrym stanie technicznym budynku wpisanego do rejestru zabytków,

- utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni oraz odtworzenia historycznego układu kompozycyjnego,

- dostosowania nowej zabudowy, w zakresie stylu i skali do historycznego układu przestrzennego dawnego zespołu dworsko – folwarcznego,

b) zakaz podziałów nieruchomości,

c) dopuszcza się rozbudowę skrzydła południowego zamku na zasadzie rekonstrukcji części wyburzonej;

2) ekspozycji zespołu zamkowego, o której mowa w ust. 1 pkt 4 ustala się:

a) ochronę ekspozycji widokowej budynku wpisanego do rejestru zabytków, poprzez lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu dla terenów 44MN, 45MN, od 2MNU do 4MNU, 11U i 1W,

b) pielęgnację i uzupełnienia szpalerów starodrzewu, pokazanych na rysunku planu, wzdłuż ul. Zamkowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ,

c) zachowanie historycznego układu drogowego obejmującego drogi oznaczone symbolami 2KDZ, 3KDZ i 3KDL;

3) obszaru koncentracji historycznej zabudowy w rejonie ul. Polnej i ul. Myśliwskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 5 ustala się:

a) dla ochrony historycznej struktury przestrzennej ustala się następujące gabaryty i parametry nowych budynków:

- maksymalna wysokość – 10,0 m,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15,0 m,

- dachy dwupołaciowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni,

b) nakaz:

- zachowania historycznego układu drogowego obejmującego drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 7KDx i 8KDx,

- przestrzegania ustaleń dla budynków zabytkowych zgodnie z ustaleniami w ust. 3,

c) zakaz lokalizacji:

- obiektów blaszanych (garaże, budynki gospodarcze, budynki usługowe),

- reklam,

d) zakaz stosowania na elewacjach i dachach budynków materiałów budowlanych typu blacha falista, blacha trapezowa, siding, płytki gresowe i blachodachówka.

6. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, w przypadku podejmowania budowy i robót budowlanych, rozumianych w myśl ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oraz wszelkich działań przy zabytku, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązują przepisy przywołanych ustaw.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10.

1. W granicach obszarów oddziaływania cmentarza oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. nr 52 poz. 315), w tym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22MN, 38 MN i 3UM w granicach 50-cio metrowej strefy od granicy cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U, 8U i 3UM w granicach strefy 50-cio metrowej od granicy cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;

3) w granicach strefy od 50 m do 150 m, wszystkie budynki o przeznaczeniu wymienionym w pkt 1 i pkt 2 korzystające z wody, mają być podłączone do sieci wodociągowej.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, ML, U i UZ, przy zagospodarowaniu terenów położonych pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i aktach wykonawczych do tej ustawy oraz w ustawie z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **54MN** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) istniejąca zabudowa zagrodowa;
   2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:
      a) usługi towarzyszące,
      b) drogi wewnętrzne,
      c) obiekty małej architektury;
   3) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) budynki mieszkalne - 11,0 m,
      b) budynki usługowe – 8,0 m,
      c) budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej – 11,0 m,
      d) budynki i budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego – 15,0 m,
      e) inne budynki - 5,0 m,
      f) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;
   4) geometria dachów:
      a) budynków mieszkalnych dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,
      b) innych budynków płaskie, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;
   5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,50
   6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,70;
   7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
   8) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 30 ust. 3;
   9) zakaz budowy nowych budynków inwentarskich,
   10) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się rozbudowę budynków inwentarskich lecz nie więcej niż o 40% istniejącej, w dniu wejścia w życie planu, powierzchni zabudowy budynku.
2. Dla budynków zabytkowych zlokalizowanych na terenach 7MN, 10MN, 14MN, 21MN, 22MN, 27MN, 29MN, 31MN, 33MN, 34MN, 37MN, 43MN, 53MN obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 3.
3. Dla budynków zlokalizowanych na terenach 29MN i 33MN w granicach obszaru koncentracji historycznej zabudowy w rejonie ul. Polnej i ul. Myśliwskiej obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 pkt 3.

§ 12.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **5MNU**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
   2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) drogi wewnętrzne,

b) parkingi,

c) obiekty małej architektury;

3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu:

a) stacji obsługi pojazdów (warsztatów samochodowych, w tym blacharsko - lakierniczych), za wyjątkiem jednostanowiskowych zlokalizowanych w budynku,

b) handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego,

c) gospodarowania odpadami,

d) baz transportowych oraz innej działalności gospodarczej, wynikiem których powierzchnia działki budowlanej poza obrysem budynku zagospodarowana i użytkowana jest na potrzeby miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych, maszyn i ciągników rolniczych, pojazdów i przyczep ciężarowych oraz autobusów,

e) hurtowej sprzedaży paliw;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne – 10,0 m,

b) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe na terenie 3MNU – 13,0 m,

c) budynki usługowe - 9,0 m,

d) inne budynki - 5,0 m,

e) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;

5) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) innych budynków płaskie, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie – 0,60;

7) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 1,20;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 40 %

b) dla zabudowy usługowej – 30%;

9) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 30 ust. 3;

10) w budynkach usługowych, lokalizowanych na działce samodzielnie, dopuszcza się mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 15% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

2. Dla budynku zabytkowego zlokalizowanego na terenie 2MNU obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 3.

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML** i **2ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) obiekty małej architektury,

b) drogi wewnętrzne,

c) budynki gospodarcze i garaże.

2. Dla zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki rekreacji indywidualnej - 8,0 m,

b) inne budynki – 5,0 m,

c) obiekty małej architektury – 3,5 m;;

2) dachy budynków płaskie, dwu - lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 65 stopni;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,15;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75 %;

5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna - 0,30;

6) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 30 ust. 3.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **8U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym zabudowa przeznaczona na usługi konferencyjno – szkoleniowe na terenach oznaczonych symbolami 2U i 3U, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) drogi wewnętrzne,

b) obiekty małej architektury,

c) parkingi i garaże;

3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu:

a) handlu giełdowego i targowiskowego,

b) gospodarowania odpadami,

c) baz transportowych oraz innej działalności gospodarczej, wynikiem których powierzchnia działki budowlanej poza obrysem budynku zagospodarowana i użytkowana jest na potrzeby miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych, pojazdów i przyczep ciężarowych oraz autobusów,

d) hurtowej sprzedaży paliw;

4) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynki usługowe – 12,0 m,

b) inne budynki – 6,0 m,

c) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;

5) dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

7) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 1,50;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;

9) zapewnienie miejsc do parkowania wg ustaleń § 30 ust. 3.

§ 15.

Dla terenów zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1UM** do **5UM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, w tym zabudowa przeznaczona na usługi rehabilitacyjno – opiekuńcze na terenach oznaczonych symbolami 4UM i 5UM, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) drogi wewnętrzne,

b) parkingi,

c) obiekty małej architektury;

3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu:

a) stacji obsługi pojazdów (warsztatów samochodowych, w tym blacharsko - lakierniczych), za wyjątkiem jednostanowiskowych zlokalizowanych w budynku,

b) handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego,

c) gospodarowania odpadami,

d) baz transportowych oraz innej działalności gospodarczej, wynikiem których powierzchnia działki budowlanej poza obrysem budynku zagospodarowana i użytkowana jest na potrzeby miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych, maszyn i ciągników rolniczych, pojazdów i przyczep ciężarowych oraz autobusów,

e) hurtowej sprzedaży paliw;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki usługowe - 12,0 m,

b) budynki mieszkalne – 10,0 m,

c) inne budynki - 5,0 m,

d) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;

5) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) innych budynków płaskie, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie – 0,60;

7) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 1,50;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 35 %,

b) dla zabudowy usługowej – 25%;

9) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 30 ust. 3;

10) w budynkach usługowych, lokalizowanych na działce samodzielnie, dopuszcza się mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UZ** i **2UZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) obiekty kultu religijnego,

b) budynki zamieszkania zbiorowego,

c) budynki gospodarcze,

d) garaże, parkingi,

e) obiekty małej architektury,

f) drogi wewnętrzne;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej – 15,0 m (4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe),

b) budynki zamieszkania zbiorowego i obiekty kultu religijnego - 12,0 m,

c) budynki gospodarcze – 10,0 m,

d) garaże - 5,0 m,

e) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;

4) geometria dachów:

a) budynków opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni,

b) budynków zamieszkania zbiorowego, gospodarczych i garaży płaskie, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,30;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 1,20;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

8) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 30 ust. 3;

2. Dla budynków zabytkowych zlokalizowanych na terenie 1UZ obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 3.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UO** i **2UO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty,

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) terenowe urządzenia sportowe,

b) obiekty małej architektury,

c) parkingi;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki usług oświaty:

- na terenie 1UO - 12,0 m,

- na terenie 2UO – 9,0 m,

b) inne budynki – 6,0 m,

c) budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;

4) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 25%;

6) intensywność zabudowy: minimalna 0,001, maksymalna - 0,90;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%;

8) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 30 ust. 3.

2. Dla zabytku zlokalizowanego na terenie 2UO obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 3.

§ 18.

1. Dla terenów zabudowy usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1UKR** do **3UKR,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty kultu religijnego,

b) budynki administracyjno – biurowe;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) zabudowa związana z działalnością określoną w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1153),

b) obiekty małej architektury,

c) parkingi;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynek kaplicy na terenie 2UKR - 12,0 m, kościoła na terenie 1UKR - 15,0 m,

b) innych obiektów powiązanych z kaplicą lub kościołem (dzwonnica) – 15,0 m,

c) budynki administracyjno – biurowe na terenie 3UKR – 10,0 m,

d) inne budynki towarzyszące budynkowi kaplicy lub kościoła - 8,0 m,

e) garaże i budynki gospodarcze – 5,0 m,

f) inne budowle i obiekty małej architektury – 4,0 m;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,30;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,60;

7) dachy budynków symetryczne, wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UKR położonego w granicach obszaru oddziaływania cmentarza oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcji rolniczej;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 3:

a) usługi związane z produkcją mięsa przetworzonego,

b) parkingi, garaże,

c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynki produkcji rolniczej i gospodarcze – 10,0 m,

b) budowle związane z prowadzeniem produkcji rolniczej – 15,0 m,

c) inne budowle – 4,0 m;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,80;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;

7) zapewnienie miejsc do parkowania według wg ustaleń § 30 ust. 3.

§ 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU2** i **2RU2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy związanej z rolnictwem w tym obiekty zaplecza techniczno – administracyjnego związanego z działalnością rolniczą;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2 :

a) zabudowa usługowa,

b) parkingi, garaże;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynki produkcji rolniczej – 10,0 m,

b) zaplecza techniczno - administracyjnego i usługowe – 12,0 m,

c) budynki warsztatowe, magazynowe i gospodarcze – 10,0 m,

d) garaże – 6,0 m,

e) budowle związane z prowadzeniem produkcji rolniczej – 15,0 m,

f) inne budowle – 4,0 m;

4) dachy budynków – dachy o dowolnej geometrii;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;

6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,80;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;

8) zapewnienie miejsc do parkowania według wg ustaleń § 30 ust. 3.

2. Dla zabytku zlokalizowanego na terenie 2RU2 obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 3.

§ 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **29R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3:

a) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 i 3,

b) usługi agroturystyki,

c) obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego, w tym zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną w ramach działów specjalnych produkcji rolnej, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 i 3,

d) dojazdy do pól,

e) ścieżki piesze,

f) infrastruktura techniczna,

g) urządzenia melioracji wodnych i urządzenia wodne.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5R, 6R, od 9R do 13R, 15R, 16R,18R, 21R, 28R i 29R ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 4R, 7R, 8R, 14R, 17R, 19R, 20R, od 22R do 27R, dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej w pasie o szerokości do 70 m od dróg publicznych, ciągów pieszo - jezdnych lub dróg wewnętrznych.

4. Dla zabudowy zagrodowej obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne - 11,0 m,

b) budynki gospodarcze - 10,0 m,

c) garaże – 6,0 m,

d) budynki i budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego – 15,0 m;

2) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,20;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75 %;

5) intensywność zabudowy; minimalna – 0,001, maksymalna - 0,30;

5. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, położonej na gruntach o użytku gruntowym oznaczonym symbolem „B”, dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zachowaniem następujących warunków:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne - 11,0 m,

b) inne budynki - 5,0 m,

c) inne budowle – 4,0 m;

2) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) innych budynków płaskie, dwu i wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie – 0,30;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,70;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 9R do 14R obowiązują również ustalenia zawarte w § 8 ust. 9 pkt 4 lit. a.

7. Dla budynków zabytkowych zlokalizowanych na terenie 10R i 20R obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 3.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2:

a) parkingi i garaże,

b) obiekty małej architektury;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,65;

4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,10, maksymalna – 1,50;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki produkcyjne, składów i magazynów - 20,0 m,

b) budynki usługowe – 12,0 m,

c) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m,

d) budowle – 15,0 m,

e) obiekty małej architektury – 4,0 m;

7) dachy budynków płaskie, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni;

8) zapewnienie miejsc do parkowania według wg ustaleń § 30 ust. 3;

9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m².

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów kultury, szpitali, domów opieki, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 23.

1. Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty usługowe służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym obiekty kultu religijnego,

b) parkingi terenowe, zlokalizowane poza częścią zabytkową cmentarza od strony drogi 1KDZ,

c) ciągi piesze i pieszo – jezdne,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) wysokość zabudowy:

a) budynki o maksymalnej wysokości 9,0 m,

b) inne obiekty o maksymalnej wysokości do 5,0 m;

4) dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 30 do 40 stopni;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50;

6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,50;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5 %.

2. Dla zabytkowej części cmentarza oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

§ 24.

1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami od **1ZL** do **44ZL**, ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia na potrzeby lasów.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1463 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22ZL działań określonych na podstawie planu zadań ochronnych ustanowionego Zarządzeniem Nr 38/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 31 grudnia 2013 r.

§ 25.

1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZU** i **2ZU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia związane z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową,

b) ciągi piesze,

c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń bezpośrednio związanych z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową z zachowaniem wskaźników:

a) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 5%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80 %.

§ 26.

Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZW** do **32ZW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;

2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3:

a) tereny rolnicze,

b) ścieżki piesze,

c) sieci infrastruktury technicznej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90 %;

4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 27.

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **7WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle umożliwiające ruch kołowy, pieszy i rowerowy.

§ 28.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **3KDZ** przeznacza się na istniejące drogi publiczne o funkcji ulicy zbiorczej, co oznacza, że przy przebudowie dróg obowiązują następujące ustalenia:
   1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej;
   2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 1KDZ od 10,0 do 17,3 m,
      b) 2KDZ od 8,3 m do 20,0 m,
      c) 3KDZ od 8,5 m do 24,3 m.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL** przeznacza się na istniejące gminne drogi publiczne klasy lokalna, co oznacza że przy przebudowie dróg obowiązują następujące ustalenia:
   1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 1KDL – od 11,5 m do 16,4 m,
      b) 2KDL – od 12,3 m do 14,1 m,
      c) 3KDL - od 6,7 m do 12,9 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **12KDD** przeznacza się na istniejące gminne drogi publiczne klasy dojazdowa, co oznacza że przy przebudowie dróg obowiązują następujące ustalenia:
   1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi dojazdowej;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
      a) 1KDD – od 7,4 m do 14,1 m,
      b) 2KDD – od 7,5 m do 15,1 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      c) 3KDD – od 10,9 m do 12,1 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      d) 4KDD – 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      e) 5KDD – od 8,4 m do 11,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      f) 6KDD – od 9,2 m do 11,2 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      g) 7KDD – w granicach planu szerokość pasa drogowego od 2,8 m do 6,8 m,
      h) 8KDD – od 7,6 m do 13,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      i) 9KDD – od 9,4 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
      j) 10KDD – od 8,7 m do 12,9 m,
      k) 11KDD – od 7,0 m do 10,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
      l) 12KDD – od 8,9 m do 14,2 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDx** do **15KDx** przeznacza się na istniejące publiczne ciągi pieszo – jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
   1) 1KDx – od 5,6 m do 7,3 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
   2) 2KDx – od 5,4 m do 10,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
   3) 3KDx – od 5,5 m do 7,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
   4) 4KDx – od 4,0 m do 8,8 m;
   5) 5KDx – od 4,5 m do 6,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
   6) 6KDx – od 5,0 m do 10,9 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
   7) 7KDx – od 4,5 m do 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

8) 8KDx – od 3,5 m do 10,4 m;

9) 9KDx – od 5,3 m do 12,9 m z poszerzeniami w rejonie mostu nad rz. Puńcówką;

10) 10KDx – od 5,3 m do 9,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i mostów nad rz. Puńcówką;

11) 11KDx – od 6,6 m do 13,2 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

12) 12KDx – od 4,6 m do 5,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

13) 13KDx – od 5,0 m do 14,2 m;

14) 14KDx – od 4,7 m do 11,2 m;

15) 15KDx – od 6,0 m do 8,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **21KDW** przeznacza się na drogi wewnętrzne; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

1) 1KDW – od 9,1m do 9,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

2) 2KDW i 17KDW – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

3) 3KDW - od 5,6 m do 7,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

4) 4KDW – 11,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

5) 5KDW - od 4,5 m do 5,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

6) 6KDW – od 4,1 m do 6,2 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

7) 7KDW – od 2,5 m do 15.9 m;

8) 8KDW – od 4,1 m do 9,3 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

9) 9KDW – od 3,0 m do 5,5 m;

10) 10KDW – od 4,2 m do 9,2 m;

11) 11KDW – od 5,7 m do 7,4 m;

12) 12KDW – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

13) 13KDW – 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

14) 14KDW – od 5,4 m do 8,9 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

15) 15KDW – od 4,6 m do 5,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

16) 16KDW - od 7,0 m do 10,3 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

17) 18KDW - od 7,2 m do 8,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

18) 19KDW – 6,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

19) 20KDW - 6,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

20) 21KDW – 8,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KK** i **2KK** przeznacza się pod tereny kolejowe, w granicach których dopuszcza się wszelkie roboty budowlane związane z bieżącym utrzymaniem lub modernizacją linii kolejowej oraz lokalizację budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 6 ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,40;

3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,10, maksymalna – 0,80;

4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%.

8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP** przeznacza się pod parking, dla którego ustala się:

1) budowę naziemnego parkingu wraz z niezbędną do jego obsługi infrastrukturą techniczną;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu – 5 %;

3) zakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów tymczasowych służących obsłudze zorganizowanych wydarzeń publicznych;

4) nakaz ujmowania wód opadowych lub roztopowych w otwarty lub zamknięty system kanalizacyjny.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1W** do **3W** ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci wodociągów, dla którego dopuszcza się lokalizację nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

1) maksymalna wysokość budynków i budowli – 4,0 m;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu – 20%.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 29.

Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) z zachowaniem następujących warunków:

1) dla terenów MN minimalna powierzchnia działki gruntu – 600 m² i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;

2) dla terenów MNU i UM minimalna powierzchnia działki gruntu – 800 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m

3) dla terenów ML minimalna powierzchnia działki gruntu – 400 m² i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;

4) dla terenów U minimalna powierzchnia działki gruntu – 1.000 m² i minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;

5) dla terenów PU minimalna powierzchnia działki gruntu– 1.200 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m;

6) dla wszystkich terenów ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 75 do 110 stopni.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 30.

1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejących powiatowych i gminnych dróg publicznych oraz istniejących dróg wewnętrznych zapewniających bezpośrednią obsługę terenów.

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowym zapewnione są poprzez istniejące drogi powiatowe (1KDZ ul. Lipowa, 2KDZ ul. Cieszyńska – Zamkowa, 3KDZ ul. Goleszowska, 4KDZ ul. Graniczna - Zamkowa).

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny;

2) dla zabudowy rekreacji indywidualnej 2 miejsca na budynek rekreacji indywidualnej;

3) dla zabudowy usług:

a) handlu: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,

b) zdrowia: 1 miejsce postojowe na 10 pacjentów oraz dodatkowo 1 miejsce na 10 zatrudnionych,

c) oświaty: 1 miejsce postojowe na 30 miejsc w placówce oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

d) pozostałe usługi: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;

4) dla obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów oraz terenów RU1 i RU2 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

4. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) na terenach MN i ML dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy rekreacji indywidualnej miejsca do parkowania terenowe, w garażu wolnostojącym lub w budynku;

2) na terenach U dopuszcza się realizację parkingów naziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku;

3) na terenie MNU i UM dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację parkingów naziemnych lub stanowiących część kondygnacji budynku, dla zabudowy mieszkaniowej wg ustaleń pkt 1;

4) na terenach UO dopuszcza się realizację parkingów naziemnych, przy czym obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych jednostanowiskowych budynków garażowych i ich zespołów;

5) na terenach UZ i UKR dopuszcza się realizację parkingów naziemnych, parkingów stanowiących część kondygnacji budynku lub w garażach wolnostojących;

6) na terenie PU dopuszcza się realizację parkingów naziemnych, parkingów stanowiących część kondygnacji budynku lub w garażach wolnostojących.

5. W ramach wyznaczonych w oparciu o wskaźniki ust. 3 miejsc parkingowych, ustala się nakaz wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 31.

1. Ustala się obsługę obszaru planu z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach poszczególnych systemów oraz zapewniających powiązania z systemem zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz i elektroenergetycznym.

2. W obszarze całego planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) źródłem zaopatrzenia w wodę będzie istniejący, lokalny system zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę sieci, stosownie do potrzeb;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni budowanych zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 9 pkt 4 lit. b i lit. c.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się;

1) odprowadzanie wód opadowych do lokalnych odbiorników zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii, z zachowaniem warunków określonych zgodnie z uchwałą nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci gazociągów stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju terenów zainwestowanych.
8. Ustala się rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju terenów zainwestowanych.
9. W zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizację urządzeń o mocy nie przekraczającej 100kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: słonecznej, geotermalnej i hydrotermalnej.

Rozdział 10.
Stawki procentowe dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu i na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 32.

Dla wszystkich nieruchomości położonych w granicach planu ustala się stawkę procentową wynoszącą 30%, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goleszów.

§ 34.

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

Przewodniczący Rady

Karol Lipowczan

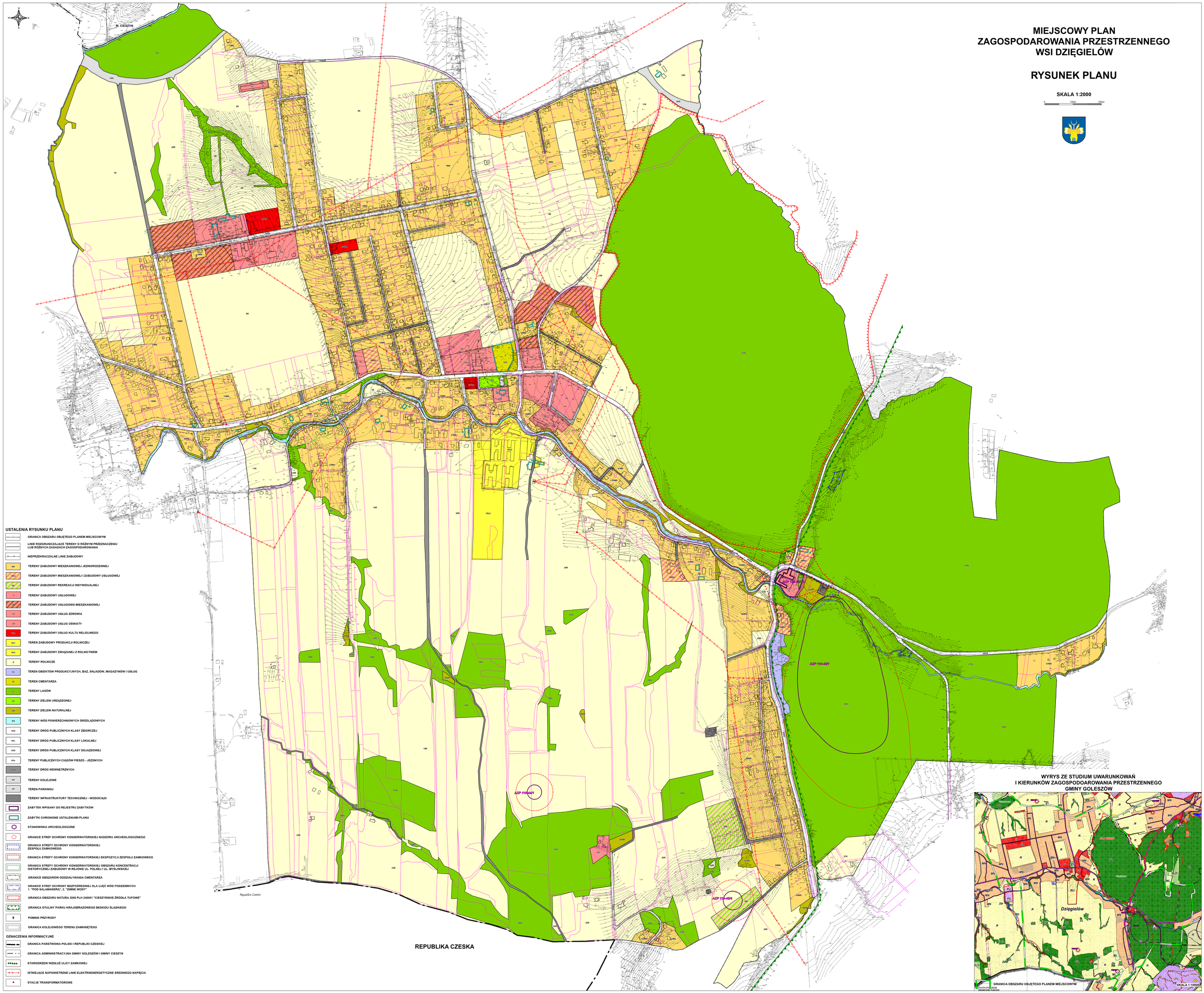
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.57.2021
Rady Gminy Goleszów
z dnia 30 czerwca 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DZIĘGIELÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0 100m 200m



USTALENIA RYSUNKU PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZR — TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UM — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- UZ — TERENY ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
- UO — TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
- UKRL — TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- RU/I — TEREN ZABUDOWY PRODUKCJI ROLNICZEJ
- RU/Z — TERENY ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- R — TERENY ROLNICZE
- PU — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, BAZ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- ZC — TEREN CMENTARZA
- ZL — TERENY LASÓW
- ZU — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN — TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDx — TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KK — TERENY KOLEJOWE
- KP — TEREN PARKINGU
- IT — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU ZAMKOWEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZAMKOWEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU KONCENTRACJI HISTORYCZNEJ ZABUDOWY W REJONIE UL. POLNEJ I UL. MYŚLIWSKIEJ
- GRANICE OBSZARÓW ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA
- GRANICE STREF OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ DLA UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH 1. "POD SALAMANDRĄ", 2. "ZIMNE WODY"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 PLH 240001 "CIESZYŃSKIE ŹRÓDŁA TUFOWE"
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO BESKIDU ŚLĄSKIEGO
- POMNIK PRZYRODY
- GRANICA KOLEJOWEGO TERENU ZAMKNIĘTEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA PAŃSTWOWA POLSKI I REPUBLIKI CZESKIEJ
- GRANICA ADMININSTRACYJNA GMINY GOLESZÓW I GMINY CIESZYN
- STARODRZEW WZDŁUŻ ULICY ZAMKOWEJ
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STACJE TRANSFORMATOROWE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.57.2021

Rady Gminy Goleszów

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Goleszów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Goleszów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów, zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów", nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Goleszów.

§ 1.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości lub w części (uwaga Nr 17) przez Wójta Gminy Goleszów uwag:

1) Nr 2 dotyczącej nieuwzględnienia w projekcie wniosku właściciela dotyczącego zmiany przeznaczenia dz. nr 136/3 z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) Nr 4 dotyczącej zmiany przeznaczenia dz. nr 383/99 z terenów rolnych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne;
3) Nr 17 w części dotyczącej zmiany przeznaczenia części działki nr 631/2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
4) Nr 21 dotyczącej zmiany statusu parceli gruntowej nr 84/14 położonej w Dzięgielowie przy ul. Cieszyńskiej z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;
5) Nr 23 dotyczącej zmiany statusu parceli gruntowych nr 84/16 i 84/15 położonych w Dzięgielowie przy ul. Cieszyńskiej z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Działki o których mowa w uwagach są to grunty II i III klasy bonitacyjnej (w ewidencji gruntów: dz. nr 136/3 – R IIIb, Ł III, Ps III; dz. nr 383/99 – Ps III;dz. nr 631/2 – Ps III; dz. nr 84/14 – Ps II, R II, Ps III, ; dz. nr 84/15 – Ps III, R II, R IIIa); w projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działki te (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczone były pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Działki te zostały ujęte we wniosku Wójta Gminy Goleszów do Ministra Rolnictwa o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr Sz.tr.602.92.2020 z dnia 01 grudnia 2020 r. nie wyraził zgodny na przeznaczenie tych działek lub ich części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W świetle powyższego, nie ma możliwości w projekcie planu miejscowego przeznaczenia tych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; należy utrzymać przeznaczenie rolnicze.

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III, o których mowa w uwagach, bez zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi stanowiłoby istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co dawałoby podstawę wojewodzie do stwierdzenia nieważności w całości uchwały Rady Gminy Goleszów.

Nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

§ 2.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy Goleszów uwagi złożonej pod Nr 3 dotyczącej przeznaczenia całej dz. nr 514/2 na tereny rolne bez zabudowy.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił uwagę w zakresie przeznaczenia działek nr 458/9 i nr 524/1 na tereny rolne z zabudową wraz z wyznaczeniem nowej drogi wewnętrznej.

Północna część działki 514/2 położona bezpośrednio przy ul. Spacerowej, na szerokości 30 – 40 m w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Dzięgielów, przyjętym uchwałą nr XLI/347/02 z dnia 27 sierpnia 2002 r. Rady Gminy Goleszów zlokalizowana jest w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową (TMN2). Przeznaczenie tych gruntów na tereny rolne daje podstawę właścicielowi nieruchomości do wystąpienia z roszczeniem do gminy z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Szacować należy, że wysokość tego odszkodowania wynieść może około 500 tys. zł.

Uwzględniając powyższe, w projekcie planu, w granicach działki nr 514/2 skorygowano zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) dostosowywując go do granic terenu TMN2 w obowiązującym planie miejscowym.

Nieuwzględnienie uwagi w tym zakresie uznać należy za uzasadnione.

§ 3.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi złożonej pod Nr 5 dotyczącej przeznaczenia dz. nr 452/9 na tereny mieszkaniowe letniskowe – ML.

Zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działka zlokalizowana jest w terenach rolniczych (R).

Ustalenia obowiązującego studium nie dają możliwości tak znacznego poszerzenia (i objęcia działki nr 452/9) planowanych w studium i projekcie planu w pobliżu tej działki terenów zabudowy rekreacji indywidualnej.

Wnioskowany sposób zagospodarowania jest sprzeczny z ustalonym w Studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 4.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi złożonej pod Nr 6 dotyczącej zmiany zapisów §22 ust. 1 punkt 7 projektu planu (geometria dachów).

Zawarte w projekcie planu ustalenia (§ 5 pkt 1 oraz § 22, ust. 1, punkt 7) dotyczące geometrii dachów, w pełni umożliwiają realizację dachów o geometrii wnioskowanej w uwadze, wobec czego uwagę uznać należy za bezzasadną.

Nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 5.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w całości lub w części (uwaga nr 15) przez Wójta Gminy Goleszów uwag:

1) Nr 11 dotyczącej wykreślenia budynku przy ul. Kulisza 3 z listy zabytków chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) Nr 13 dotyczącej zmiany zapisów ustaleń planu dla zagrody składającej się z domu i części stodoły, mieszczącej się w Dzięgielowie, ulica Spacerowa 10 – wykreślenie z listy zabytków chronionych ustaleniami planu;

3) Nr 15 i 22 w części dotyczącej wykreślenia obiektu chronionego nr 9 z projektu miejscowego planu wsi Dzięgielów określonego jako zabudowania gospodarcze Ewangelickiego Domu Seniora, ul. Kulisza 70 mieszczącego się na parceli 60/13;

4) Nr 16 dotyczącej wyłączenia z zabytków chronionych ustaleniami planu domu oraz obory przy ulicy Spacerowej 66 oznaczonej nr 15 na działce 465/4;

5) Nr 17 dotyczącej nie uwzględnianie budynku stodoły (ul. Spacerowa 10) w gminnej ewidencji zabytków;

6) Nr 19 dotyczącej wykreślenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń zawartych w rozdziale 5 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków" w paragrafie 9, ust.1 pkt 2) ppkt e) stodoły ul. Goleszowska (budynek nr 5);

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

„2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

6) występuje o:

a) opinie o projekcie planu

(...)

b) uzgodnienie projektu planu z:

(...)

- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

(...)"

W odpowiedzi na zawiadomienie, Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach pismem Nr B-NR.5183.1462018.PK z dnia 15 marca 2018 r. określił warunki konserwatorskie do sporządzanego planu miejscowego, w tym podał listę obiektów zabytkowych wymagających objęcia ochroną ustaleniami planu.

Postanowieniem B-AR.0522.1.2019.JM z dnia 10 maja 2019 r. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony projekt planu miejscowego.

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, rozpatrując złożone uwagi, Wójt Gminy Goleszów uwzględnił 9 uwag dotyczących wykreślenia budynków z listy obiektów zabytkowych objętych ochroną ustaleniami planu.

Na podstawie art. 17 pkt 13 przywołanej powyżej ustawy (Wójt Gminy „...wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia") Wójt Gminy Goleszów wystąpił do Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o ponowne uzgodnienie projektu planu uwzględniającego złożone uwagi.

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach Postanowieniem Nr B-NR.0522.45.2021.PK z dnia 26 kwietnia 2021 r. nie uzgodnił projektu planu miejscowego, równocześnie po wizji lokalnej określił warunki na jakich może nastąpić uzgodnienie (zgoda na wykreślenie z listy zabytków objętych ochroną ustaleniami planu budynków przy ul. Spacerowej 20 i 26).

Po ponownym wystąpieniu Wójta Gminy Goleszów, Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach Postanowieniem Nr B-NR.0522.52.2021.PK z dnia 8 czerwca 2021 r. uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów.

Uwzględnienie uwag przez Wójta Gminy bez ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków stanowiłoby istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co dawałoby podstawę wojewodzie do stwierdzenia nieważności w całości uchwały Rady Gminy Goleszów.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwag uznać należy za uzasadnione.

§ 6.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Goleszów uwagi złożonej pod Nr 20 w części dotyczącej klasyfikacji działki 593/5 w ewidencji gruntów.

Wójt Gminy, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, uwzględnił część uwagi dotyczącą wykreślenia z ustaleń planu ochrony budynku zabytkowego przy ul. Spacerowej 20.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052):

„Art. 7d. Do zadań starosty należy w szczególności:

1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym:

a) prowadzenie dla obszaru powiatu:

- ewidencji gruntów i budynków,

- gleboznawczej klasyfikacji gruntów,”

Zgodnie z przywołaną powyżej ustawą Gmina nie ma ustawowych uprawnień do tworzenia lub

zmiany ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów.

Wobec powyższego nieuwzględnienie tej części uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 7.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Goleszów uwagi złożonej pod Nr 24 dotyczącej:

1) ulicy Kościelnej;

2) wykonania regulacji rzeki Puńcówki na odcinku ul. Kościelnej;

3) wykupu działki nr 1100 oznaczonej jako 7kDW na odcinku od granicy z Czechami do zachodniej granicy jednostki 18 ZL;

4) wykupu części działki 1009 biegnącej wzdłuż granicy z Czechami na szerokości mojej działki 678/1;

5) wynajmu działek 128/7 128/8 128/9, w celu użytkowania rolniczego.

Plan miejscowy ustaleniami dotyczącymi układu drogowego obejmuje drogi publiczne istniejące jak również projektowane drogi publiczne, w tym istniejące drogi wewnętrzne będące własnością osób prywatnych. Uwzględnienie istniejących dróg publicznych w ustaleniach planu jest obligatoryjne.

Zgodnie z uchwałą nr XIX/143/87 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bielsku Białej z dnia 31 marca 1987 r. ul. Kościelna została zaliczona do gminnych dróg publicznych (jako ul. „Koło Kościoła” – nazwa, na ul. Kościelną, zmieniona uchwałą nr XLIII/377/02 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 24 września 2002 r.). Uwaga w pkt 2 do 5 nie dotyczy ustaleń planu. Plan miejscowy nie reguluje spraw związanych ze sprzedażą lub dzierżawą gruntów jak również nie decyduje o remontach urządzeń wodnych, wobec czego uwagę należy uznać za bezzasadną.

Nieuwzględnienie uwagi uznaje się za uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.57.2021

Rady Gminy Goleszów

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu" rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów, Gmina Goleszów nie poniesie żadnych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.57.2021

Rady Gminy Goleszów

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.xml

Zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), o którym mowa w art. 67a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów

Rada Gminy Goleszów, działając w oparciu o art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 9 września 2015 roku podjęła uchwałę nr 0007.49.2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzięgielów określając na załączniku graficznym granice obszaru objętego planem miejscowym.

W ramach realizacji tej uchwały Wójt Gminy Goleszów przystąpił do sporządzenia projektu planu, o którym mowa w art. 15 ww. ustawy dla obszaru określonego na załączniku graficznym Nr 1. Biorąc pod uwagę wyniki dokonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, jak również informacje przekazane przez organy po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, stwierdzono, że:

1. Na obszarze objętym sporządzaniem planu występują przesłanki dla określenia:

1) przeznaczenia terenów,

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3) zasad ochrony środowiska i przyrody,

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

9) stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz ochrony dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Skutkiem prowadzonych prac projektowych oraz czynności wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

I. Analiza sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Na obszarze sporządzonego projektu planu nie zachodzą przesłanki dla uwzględnienia obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na brak zgłoszonych w tym zakresie wniosków do planu przez właściwe w tych sprawach organy.

2. Pozostałe wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 zostały uwzględnione w projekcie planu w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w uchwale oraz na załączniku nr 1 do uchwały. Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Określono wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów budowlanych.

W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez ukształtowanie gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do analizy gabarytów zabudowy istniejącej na obszarze sporządzanego projektu zmiany planu. Zapisami zawartymi w § 7 ust. 3 uchwały określono zasady lokalizowania reklam oraz ograniczenia dotyczące ich wielkości;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – uwzględniono poprzez:

a) wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z `2010 r. Nr 213, poz. 1397 oraz z 2013 r. poz. 817), z wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji,

- na terenie 1RU1 oraz terenach R z dopuszczoną zabudową przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt,

- na terenie 1PU przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii rozumianych zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska,

c) wskazanie zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska terenów o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku,

d) ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,

e) ochronę istniejących terenów leśnych poprzez ich zachowanie i nie przeznaczanie na cele nieleśne;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez:

a) wskazanie zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska terenów o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie pól elektromagnetycznych w środowisku,

b) wprowadzenie zakazu lokalizacji:

- instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowisk odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,

- wysypisk śmieci i odpadów organicznych,

- miejsc przeznaczonych na punkty zbierania, przeładunku i przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne,

c) określenie nakazu zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W granicach planu nie występują przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Stwierdzono w tym zakresie również, że obszar objęty sporządzaniem projektu planu nie wymaga respektowania regulacji zawartych w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz.1399).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) Wójt Gminy Goleszów wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie 12,1403 ha gruntów II i III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze oraz Marszałka Województwa Śląskiego o zgodę na przeznaczenie 0,7477 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzją Nr 797/TW/2019 z dnia 18 marca 2019 r. Marszałek Województwa Śląskiego wyraził zgodę na przeznaczenie 0,7477 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzją nr SZ.tr.602.92.2020 z dnia 1 grudnia 2020 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 3,4801 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II-III oraz nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 8,6602 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II i III.

5) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania odpowiadających celowi jakim jest optymalne ich wykorzystanie stosownie do istniejących uwarunkowań faktycznych i prawnych jak i potencjału tych terenów;

6) prawo własności – uwzględniono poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem prawa własności wynikającego z danych zawartych w katastrze nieruchomości;

7) potrzeby interesu publicznego – poprzez zapewnienie możliwości dalszego rozwoju terenów wytwórczo – usługowych i usługowych oraz zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznie obiektom;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem. W myśl ustaleń planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej będą realizowane na bazie istniejących sieci oraz poprzez ich modernizację i rozbudowę w niezbędnym zakresie. Jednocześnie dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł oraz stosowanie instalacji grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w § 20 ust. 3 oraz dopuszczenie w przeznaczeniu każdego terenu w obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej. Istniejąca sieć wodociągowa, po jej rozbudowie, zapewnia zaopatrzenie w wodę terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. Przy ustalaniu w projekcie planu przeznaczenia terenu został wzięty pod uwagę interes prywatny poprzez określenie przeznaczenia terenów jak i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przy poszanowaniu prawa własności z uwzględnieniem danych zawartych w katastrze nieruchomości.

4. W trakcie sporządzania projektu planu stosowane są procedury zapewniające ich jawność i przejrzystość. Wszystkie ogłoszenia wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko udostępniane są do wiadomości społeczeństwa w sposób zwyczajowo przyjęty w Urzędzie Gminy Goleszów, tj. zamieszczane w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Goleszów, na stronie internetowej oraz BIP Urzędu Gminy Goleszów.

Ogłoszenia dotyczyły informacji o przystąpieniu do sporządzania projektu planu i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zapewniony był również udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W wyniku udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu zostało złożonych 27 wniosków do planu, z czego 2 wnioski złożono po terminie wyznaczonym przez Wójta w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zgłoszono 27 uwag, z czego 2 uwagi dot. nieruchomości położonych poza granicą sporządzanego planu i w związku z tym nie podlegały rozpatrzeniu. Wójt Gminy Goleszów uwzględnił w całości 9 i w części 4 złożone uwagi, nie uwzględnił 16 złożonych uwag, w tym 4 w części.

5. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnia jej walory ekonomiczne, w szczególności poprzez możliwość dalszego rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej, wytwórczo – usługowych i usługowych w kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z dostępem do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

Cały obszar sporządzanego planu miejscowego objęty jest w całości obowiązującymi planami miejscowymi:

- uchwała nr XLI/347/02 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Dzięgielów;

- uchwała nr XLIV/378/06 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Dzięgielów w części dotyczącej dwóch parcel nr 370/1 i 368/2 w gminie Goleszów.

Mieszkańcy Dzięgielowa wielokrotnie zwracali się do Rady Gminy lub do Wójta Gminy z prośbą o zmianę obowiązujących planów i przeznaczenie części terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium).

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia dyspozycje przestrzenne obowiązujących mpzp (głównie w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) oraz wyznacza nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium).

Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w tym również nowe) mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących powiatowych i gminnych dróg publicznych, ciągów pieszo – jezdnych (gminnych) lub z dróg wewnętrznych (gminnych i prywatnych).

Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia możliwość zaopatrzenia w wodę wszystkich potencjalnych odbiorców.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium oraz planów miejscowych

Rada Gminy Goleszów uchwaliła nowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów" uchwałą nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r.

Polityka przestrzenna gminy jest zatem wyrażona w dokumencie aktualnym w zakresie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan realizuje ustalenia przyjęte w dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych" opracowaną na potrzeby projektu planu, uwzględniającą możliwe, realne wydatki i dochody gminy wynikające z realizacji ustaleń planu, Gmina Goleszów na realizację infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego (gminnych dróg publicznych) niezbędnego dla obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i będącą wynikiem przyjęcia ustaleń sporządzanego planu miejscowego nie poniesie żadnych kosztów.

Na regulacje pasów drogowych istniejących dróg publicznych Gmina Goleszów powinna wydać maksymalnie około 1.312,5 tys. zł, przy czym podkreślić należy, że te wydatki nie są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu miejscowego.

Z tytułu zmiany podatku od nieruchomości rocznie dochody Gminy mogą wzrosnąć maksymalnie:

od gruntów – 446,1 tys. zł,

od budynków – 1.660,1 tys. zł.

Z tytułu renty planistycznej gmina może uzyskać maksymalny dochód w wysokości 5.463,1 tys. zł.