UCHWAŁA NR 0007.98.2022
RADY GMINY GOLESZÓW

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica

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 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr 0007.48.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 9 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica, 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 Cisownica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 913 ha, którego granice, oznaczone na rysunku planu, wyznaczają:

- od wschodu – granica administracyjna gminy Goleszów z miastem i gminą Ustroń,
- od zachodu – granica sołectwa Cisownica i sołectwa Dzięgielów oraz granica TG „Leszna III”,
- od północy – granica sołectwa Cisownica i sołectwa Goleszów,
- od południa – granica sołectwa Cisownica i sołectwa Leszna Górna.

§ 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 Goleszów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Goleszów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3;

3) zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4.

§ 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 i przyrody – rozdział 4;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów osuwania się mas ziemnych - rozdział 8;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 9;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – rozdział 10;

10) stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdział 11;

11) ustaleń końcowych - rozdział 12.

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

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;

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;

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) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

d) MNU tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,

e) U tereny zabudowy usługowej,

f) UM teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej,

g) UO tereny zabudowy usług oświaty,

h) UKR tereny zabudowy usług kultu religijnego,

i) R tereny rolnicze,

j) ZC teren cmentarza,

k) ZL tereny lasów,

l) ZW tereny zieleni naturalnej,

m) WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

n) KDZ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

o) KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

p) KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

q) KDx tereny publicznych ciągów pieszo – jezdnych,

r) KDW tereny dróg wewnętrznych,

s) K teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,

t) W tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

5) zabytki chronione ustaleniami planu;

6) miejsca pamięci;

7) stanowiska archeologiczne;

8) granice stref ochrony konserwatorskiej „OW”;

9) granice obszarów osuwania się mas ziemnych – osuwiska;

10) granice obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;

11) granice obszarów oddziaływania cmentarza;

12) granica obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski”;

13) granica Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego;

14) pomniki przyrody.

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

1) granica administracyjna gminy Goleszów i gminy Ustroń;

2) obszary o wysokich wartościach przyrodniczych planowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

3) obszary historycznej płytkiej eksploatacji złóż rudy żelaza;

4) granica udokumentowanego złoża wapieni „Cisownica”;

5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV;

6) 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 definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

6) publicznych ciągach pieszo – jezdnych (KDx) – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane 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 do wymaganej dla dróg publicznych szerokości pasa drogowego;

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 wszelkie czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności (usługi konsumpcyjne), np. usługi z zakresu: zdrowia, edukacji, handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji, usługi biurowe, projektowe, ubezpieczeń, fryzjerskie, kosmetyczne, fotograficzne, szewskie, krawieckie, optyczne, drobne rzemiosło itp. uzupełniające przeznaczenie podstawowe, których maksymalna powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynków przeznaczenia podstawowego, zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej;

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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),

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 z późn. zm.).

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 108MN;

2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW;

3) zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ML do 7ML;

4) zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNU do 3MNU;

5) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 9U;

6) zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UM;

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

8) zabudowy usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKR;

9) rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 59R;

10) cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem 1ZC;

11) lasów i terenów zadrzewionych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 66ZL;

12) zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZW do 35ZW;

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

14) dróg publicznych klasy zbiorcza, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 4KDZ;

15) dróg publicznych klasy lokalna, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 6KDL;

16) dróg publicznych klasy dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 8KDD;

17) publicznych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDx do 32KDx;

18) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 30KDW;

19) infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K;

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

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

1) dojść pieszych i dojazdów;

2) ciągów pieszych, dróg rowerowych;

3) zieleni towarzyszącej;

4) infrastruktury technicznej.

3. 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.

4. W obrębie linii rozgraniczających: publicznych ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDx dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej; dla dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i dróg rowerowych.

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) oraz 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 nieprzekraczalnej 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 dachach i ogrodzeniach w obszarze całego planu,
- na terenach oznaczonych symbolami ogólnymi: R, ZW, ZL i ZC oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami ogólnymi MN z zastrzeżeniem ustaleń lit. c, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami ogólnymi MW, terenach zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolami ogólnymi ML, 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 2022 poz. 1693 z późn. zm.),

c) na terenach oznaczonych symbolami ogólnymi MN przy lokalizacji usług towarzyszących ogranicza się ilość lokalizowanych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych do wskaźnika 1 urządzenie lub tablica na 1 działce, o maksymalnej powierzchni ekspozycji reklamy 4,0 m^2 i wysokości maksymalnej urządzeń reklamowych 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 MNU i UM przy lokalizacji zabudowy usługowej i terenach U dopuszcza się urządzenia reklamowe i tablice reklamowe o łącznej powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 6,0 m^2 i maksymalnej wysokości urządzeń reklamowych 10,0 m, z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych w pkt 3;

3) zasady montażu reklam - wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie powierzchni 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 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji oraz z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi R oraz w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt innych niż norki.

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

4. 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. 2233 z późn. zm.);

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

5. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), że tereny zagospodarowane i oznaczone na rysunku planu symbolami ogólnymi:

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

2) 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;

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

4) MNU i UM przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową i obowiązują dla nich poziomy hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

6. 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, MW oraz ML, MNU i UM przy 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.

7. 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 składowisk odpadów;

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

8. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

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

2) dla istniejącego pomnika przyrody – klon pospolity, uznany decyzją za pomnik przyrody przez PWRN w Katowicach orzeczeniem z dnia 06.07.1962 r. nr RL/OP/b/20/62, oznaczonego graficznie na rysunku planu, zlokalizowanego przy południowej granicy opracowania, na terenie 42R oraz w pobliżu użytku ekologicznego „Góra Tuł”, obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zawarte w przywołanym orzeczeniu (oznaczony na rysunku planu Nr 1);

3) dla istniejącego pomnika przyrody – grupa drzew – lipa drobnolistna (2 szt.), ustanowionego Rozporządzeniem nr 12/2004 Wojewody Śląskiego z dnia 16.03.2004 r., oznaczonego graficznie na

rysunku planu, zlokalizowanego przy pasie drogowym drogi 24KDx, obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zawarte w przywołanym rozporządzeniu (oznaczony na rysunku planu Nr 2);

4) dla istniejącego pomnika przyrody – buk zwyczajny, ustanowionego Uchwałą Rady Gminy Goleszów Nr XLIII/370/06 z dnia 30 maja 2006 r., oznaczonego graficznie na rysunku planu, zlokalizowanego na terenie 4ZL, obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zawarte w przywołanej uchwale (oznaczony na rysunku planu Nr 3);

5) dla istniejącego pomnika przyrody – cis pospolity, ustanowionego Uchwałą Rady Gminy Goleszów Nr XLIII/370/06 z dnia 30 maja 2006 r., oznaczonego graficznie na rysunku planu, zlokalizowanego na terenie 78MN, obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zawarte w przywołanej uchwale (oznaczony na rysunku planu Nr 4);

6) dla obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski" 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 2022 r., poz. 916).

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określa się zabytki chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu:

1) leśniczówka, ul. Dzięgielowska 10 (oznaczona numerem 1);

2) dom, ul. Tartaczna 32 (oznaczony numerem 2);

3) cmentarz parafialny ewangelicko-augsburski przy ul. Jury Gajdzicy (oznaczony numerem 3);

4) kaplica na cmentarzu ewangelicko - augsburskim przy ul. Jury Gajdzicy (oznaczony numerem 4);

5) dom – Izba Regionalna przy ul. Pod Czantorią (oznaczony numerem 5);

6) dom, ul. Jury Gajdzicy 2 (oznaczony numerem 6);

7) budynek dawnej szkoły, ul. Cisowa 122 (oznaczony numerem 7);

8) dom – willa, ul. Cisowa 126 (oznaczony numerem 8);

9) dom, ul. Cisowa 89 (oznaczony numerem 9);

10) dom, ul. Pawła Łyżbickiego 12 (oznaczony numerem 10);

11) dom, ul. Cisowa 95 (oznaczony numerem 11);

12) kuźnia, ul. Cisowa 216 (oznaczona numerem 12);

13) zabytki archeologiczne:

a) stanowisko archeologiczne nr AZP 109-45/13 – ślad osadnictwa,

b) stanowisko archeologiczne nr AZP 109-45/16 – ślad osadnictwa z okresu średniowiecza,

c) stanowisko archeologiczne nr AZP 110-45/3 – osada wyżynna z okresu halsztackiego, grodzisko/strażnica z okresu średniowiecza,

d) stanowisko archeologiczne nr AZP 109-45/23 – osada wyżynna z okresu halsztackiego, osada z okresu średniowiecza,

e) stanowisko archeologiczne nr AZP 109-45/40 – osada z okresu średniowiecza.

2. Dla zabytków architektury i budownictwa, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 4 -12 ustala się:

1) nakaz zachowania:

a) cech stylowych zabytku takich jak: forma architektoniczna, gabaryty budynku, geometria i pokrycie dachu, wystrój architektoniczno - sztukatorski elewacji, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych, stolarka okienna i drzwiowa,

b) oryginalnych brył budynków, detali architektonicznych elewacji, tradycyjnych pokryć dachów oraz kształtu dachów;

2) zakaz docieplania od zewnątrz elewacji budynków murowanych i drewnianych, posiadających wystrój i detal architektoniczny i oryginalne wykończenie elewacji;

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 lit. a,

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

c) wymianę pokrycia dachowego z wprowadzeniem nowego, zgodnego z historycznym.

3. Dla zabytkowego cmentarza ustala się:

1) wymóg zachowania „in situ" historycznych nagrobków;

2) nakaz zachowania układu alei i ciągów pieszych;

3) zakaz lokalizacji reklam.

4. Zabytki archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 840).

5. Określa się oznaczone graficznie na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych „OW" (nr AZP 109-45/13, AZP 109-45/16, AZP 110-45/3, AZP 109-45/23, AZP 109-45/40), w granicach, w których odkryto zabytki archeologiczne, gdzie roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanymi z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, w przypadku podejmowania robót budowlanych, rozumianych w myśl ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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.

7. Obejmuje się ochroną zlokalizowane w obszarze planu miejsca pamięci:

1) głaz z tablicą upamiętniający Jerzego Wisełkę, rolnika rozstrzelanego 15 kwietnia 1945 roku przez gestapo. Głaz w miejscu, gdzie został zabity, oznaczony na rysunku planu Nr 1;

2) głaz z tablicą upamiętniający nieznanych obywateli Cisownicy rozstrzelanych przez gestapo w lesie w czasie II wojny światowej, oznaczony na rysunku planu Nr 2;

3) grób zbiorowy wojenny nieznanych osób rozstrzelanych w lesie w Cisownicy w 1945 roku - pom. nagr., oznaczony na rysunku planu Nr 3;

4) pomnik ku czci Jana Bereka, Andrzeja Cieślara, Pawła Niemca, Marii Nowakowej i Franciszka Nowaka - ofiar terroru zmarłych w obozach w latach 1939-1945, oznaczony na rysunku planu Nr 4;

5) tablica na cokole krzyża upamiętniająca poległych w wojnie mieszkańców Małej i Wielkiej Cisownicy, oznaczony na rysunku planu N 5;

6) tablica upamiętniająca Jurę Gajdzicę patrona szkoły, oznaczony na rysunku planu Nr 6.

8. Dla obiektów, o których mowa w ust. 7 ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony kompozycji,

2) zakaz rozmieszczania reklam na obiektach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

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 MN w granicach 50-cio metrowej strefy od granicy cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

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

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW, ML, MNU i U, przy zagospodarowaniu terenów położonych 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 **108MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) małe domy mieszkalne o maksimum 4 mieszkaniach na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MN,

c) 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 (2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe),

b) budynki usługowe – 8,0 m,

c) budynki gospodarcze oraz inwentarskie w zabudowie zagrodowej – 11,0 m,

d) 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 dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni,

b) budynków usługowych, gospodarczych, garaży i innych budynków płaskie, dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,40, przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub usługowej – 0,50;

6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,70, dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 1,50;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 35%;

8) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 29 ust. 3.

2. Dla zabytków zlokalizowanych na terenach 20MN, 38MN, 43MN, 40MN obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

3. Dla zabytku archeologicznego (AZP 109-45/40) zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 36MN obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 i ust. 6.

§ 12.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** i **2MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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

a) zabudowa usługowa,

b) parkingi,

c) garaże i budynki gospodarcze,

d) obiekty małej architektury;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne – 12,0 m,

b) budynki usługowe - 10,0 m,

c) inne budynki i obiekty – 5,0 m;

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

5) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,5;

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

7) dachy budynków płaskie, dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni;

8) zapewnienie miejsc do parkowania wg ustaleń § 29 ust. 3**.**

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ML** do **7ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

a) drogi wewnętrzne,

b) obiekty małej architektury,

c) budynki gospodarcze i garaże.

2. Dla zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki rekreacji indywidualnej, mieszkalne - 11,0 m,

b) inne budynki – 5,0 m,

c) obiekty małej architektury – 3,5 m;

2) dachy budynków płaskie, dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci: dla budynków rekreacji indywidualnej od 20 do 65 stopni, dla budynków mieszkalnych od 20 do 45 stopni;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu - maksymalnie 0,40;

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

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

6) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 29 ust. 3.

§ 14.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **3MNU** 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, garaże,

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 i detalicznej sprzedaży paliw;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne – 11,0 m,

b) budynki usługowe – 9,0 m,

c) inne budynki - 5,0 m,

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

5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20 do 45 stopni;

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

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

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35 %;

9) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 29 ust. 3.

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **9U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;

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

a) drogi wewnętrzne,

b) obiekty małej architektury,

c) parkingi,

d) 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, dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20 do 40 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 %, na terenie 7U – 0%;

9) zapewnienie miejsc do parkowania wg ustaleń § 29 ust. 3.

2. Dla zabytku zlokalizowanego na terenie 7U obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

3. Dla zabytku archeologicznego (AZP 109-45/13) zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9U obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 i ust. 6.

§ 16.

Dla terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa, w tym przeznaczona na usługi rehabilitacyjno - opiekuńcze oraz 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 z późn. zm.), z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz małe domy mieszkalne o maksimum 4 mieszkaniach;

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 (2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe),

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 20 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 – 1,50;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej - 35 %, dla zabudowy usługowej – 25%;

9) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 29 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 - 12,0 m,

b) inne budynki – 6,0 m,

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

4) dachy budynków płaskie, dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 20 do 40 stopni;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,40;

6) intensywność zabudowy: minimalna 0,10, maksymalna – 1,20;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;

8) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 29 ust. 3.

§ 18.

1. Dla terenu zabudowy usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty kultu religijnego,

b) zabudowa związana z działalnością określoną w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania;

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

a) obiekty małej architektury,

b) parkingi;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) budynek kościoła 25,0 m,

b) inne budynki – 10,0 m,

c) inne obiekty powiązane z kościołem (wieża z dzwonnicą) – 30,0 m,

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

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

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

6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,60;

7) dachy budynków dwuspadowe symetryczne, wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20 do 40 stopni.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **59R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) 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, 3 i 4 oraz ustaleń § 8 ust. 2,

c) dojazdy do pól i zabudowy,

d) ścieżki piesze i drogi rowerowe,

e) sieci infrastruktury technicznej,

f) urządzenia melioracji wodnych i urządzenia wodne.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 3R, 6R, 7R, 10R, 11R, 17R, 19R od 25R do 27R, od 29R do 31R, 35R, 36R, 38R, 40R, 44R, 48R, 52R, 53R od 57R do 59R oraz części terenów 28R, 34R, 39R, od 41R do 43R, od 45R do 47R, 49R i 56R położonych w granicach obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski" ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4 dla istniejącej zabudowy zagrodowej i ust. 5 dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4R, 5R, 8R, 9R, od 12R do 16R, 18R, od 20R do 24R, 32R, 33R, 37R, 50R, 54R, 55R, 57R oraz części terenów 28R, 34R, 39R, od 41R do 43R, od 45R do 47R, 49R, 51R i 56R położonych poza granicą obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski", w pasie o szerokości do 150 m od wyznaczonych w planie dróg publicznych, ciągów pieszo - jezdnych lub dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej.

4. Dla zabudowy zagrodowej (w tym przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie, wymianie kubatury) obowiązują następujące ustalenia:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne - 11,0 m,

b) budynki gospodarcze i inwentarskie - 10,0 m,

c) garaże – 6,0 m,

d) 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 lub terenu - maksymalnie 0,30;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %;

5) intensywność zabudowy; minimalna – 0,001, maksymalna - 0,60;

6) dopuszcza się wymianę kubatury budynków;

7) zapewnienie miejsc do parkowania według ustaleń § 29 ust. 3.

5. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, położonej na gruntach o użytku gruntowym oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem „B", dopuszcza się możliwość odtworzenia, rozbudowy, przebudowy, wymiany kubatury 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 powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%.

6. Dla zabytków zlokalizowanych na terenach 24R i 32R obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

7. Dla zabytków archeologicznych (AZP 109-45/16, AZP 110-45/3, AZP 109-45/40) zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 8R, 29R, 43R obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 5 i ust. 6.

§ 20.

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

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) dojazdy i parking na potrzeby cmentarza;

3) wysokość zabudowy:

a) budynki o maksymalnej wysokości 9,0 m,

b) inne obiekty o maksymalnej wysokości 4,0 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 – 10 %.

2. Dla cmentarza oraz zabytkowej kaplicy, obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 i ust. 3.

§ 21.

1. Dla terenów lasów i terenów zadrzewionych, oznaczonych symbolami od **1ZL** do **66ZL** ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia pod lasy i tereny zadrzewione.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony lasów należy prowadzić według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzania lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.).

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ZL, 5ZL, 23ZL, w granicach zabytków archeologicznych (nr AZP 110-45/3, AZP 109-45/23, AZP 109-45/40) oraz ich stref ochrony konserwatorskiej obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 13 lit. a, lit.d, lit. e, ust. 5 i ust.6.

§ 22.

1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZW** do **35ZW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny rolnicze,

b) dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne,

c) ścieżki piesze i drogi rowerowe,

d) sieci infrastruktury technicznej,

e) istniejąca zabudowa gospodarcza na terenie 20ZW,

f) dojazdy i parking na potrzeby cmentarza na terenie 35ZW;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 90 %;

4) zakaz lokalizacji budynków.

2. Dla zabytku zlokalizowanego na terenie 20ZW obowiązują również ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

§ 23.

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.

§ 24.

Dla terenu infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zaplecze administracyjno-socjalne, składy i magazyny,

b) usługi komunalne,

c) dojścia i dojazdy,

d) parkingi,

e) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 8,0 m,

b) inne budowle: 4,0 m;

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

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

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

7) dachy budynków o dowolnej geometrii.

§ 25.

Dla terenów infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1W** do **3W** ustala się:

1) przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci wodociągowe, dla których dopuszcza się lokalizację nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów;

2) maksymalna wysokość budowli – 4,0 m;

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

§ 26.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **4KDZ** przeznacza się na istniejące drogi publiczne o funkcji ulicy zbiorczej, co oznacza, że przy przebudowie dróg obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej;

2) szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDZ – od 15,8 m do 17,4 m,

b) 2KDZ – od 1,5 m do 17,7 m,

c) 3KDZ – od 14,0 m do 16,0 m,

d) 4KDZ – od 7,0 m do 15,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **6KDL** przeznacza się na istniejące drogi publiczne klasy lokalna, co oznacza, że przy przebudowie dróg obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDL – od 8,9 m do 14,7 m,

b) 2KDL – od 8,4 m do 17,6 m,

c) 3KDL – od 6,6 m do 12,7 m,

d) 4KDL – od 6,1 m do 12,9 m,

e) 5KDL – od 7,1 m do 12,9 m,

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

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **8KDD** przeznacza się na istniejące drogi publiczne klasy dojazdowa, co oznacza, że przy przebudowie dróg obowiązują następujące ustalenia, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3:

1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi dojazdowej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDD – od 6,4 m do 13,2 m,

b) 2KDD – od 6,4 m do 13,2 m,

c) 3KDD – od 6,2 m do 11,5 m,

d) 4KDD – od 6,5 m do 14,3 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

e) 5KDD – od 7,3 m do 14,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,

f) 6KDD – 8,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,

g) 7KDD – od 6,0 m do 7,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

h) 8KDD – 7,0 m (fragment w granicach planu).

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDx** do **32KDx** przeznacza się na istniejące publiczne ciągi pieszo – jezdne z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

1) 1KDx – od 7,1 m do 8,1 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

2) 2KDx – od 0,0 m do 6,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania (część istniejącego pasa drogowego w granicach planu);

3) 3KDx – od 4,6 m do 6,1 m;

4) 4KDx – od 4,1 m do 8,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

5) 5KDx – od 4,7 m do 5,9 m;

6) 6KDx – od 6,5 m do 8,8 m;

7) 7KDx – od 2,4 m do 3,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania (część istniejącego pasa drogowego w granicach planu);

8) 8KDx – od 7,2 m do 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

9) 9KDx – od 7,7 m do 11,0 m;

10) 10KDx – od 4,7 m do 11,3 m;

11) 11KDx – od 6,1 m do 10,2 m;

12) 12KDx – od 6,3 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

13) 13KDx – od 4,8 m do 12,2 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

14) 14KDx – od 4,6 m do 7,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

15) 15KDx – od 7,6 m do 13,1 m;

16) 16KDx – od 4,8 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

17) 17KDx – od 6,1 m do 12,8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

18) 18KDx – od 3,9 m do 11,2 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

19) 19KDx – od 4,2 m do 7,8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

20) 20KDx – od 4,5 m do 7,7 m;

21) 21KDx – od 3,6 m do 5,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

22) 22KDx – od 4,0 m do 9,0 m;

23) 23KDx – od 0,0 m do 11,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

24) 24KDx – od 5,2 m do 9,6 m;

25) 25KDx – od 4,9 do 24,4 m;

26) 26KDx - od 4,0 m do 10,2 m;

27) 27KDx – od 5,2 m do 6,0 m;

28) 28KDx – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

29) 29KDx – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

30) 30KDx – od 4,2 m do 6,0 m;

31) 31KDx – od 3,4 m do 5,7 m;

32) 32KDx – od 3,2 m do 6,6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **30KDW** przeznacza się na drogi wewnętrzne z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

1) 1KDW – 5,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

2) 2KDW – 8,3 m;

3) 3KDW – 7,8 m;

4) 4KDW – 7,8 m;

5) 5KDW – od 12,0 do 12,8 m;

6) 6KDW – od 5,0 m do 7,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

7) 7KDW – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

8) 8KDW – od 4,2 m do 5,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

9) 9KDW – od 2,9 m do 8,3 m;

10) 10KDW – 6,2 m;

11) 11KDW – od 5,3 m do 6,0 m;

12) 12KDW – od 5,5 m do 8,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania;

13) 13KDW – od 5,0 m do 8,1 m;

14) 14KDW – od 4,8 m do 6,2 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

15) 15KDW – od 5,2 m do 9,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

16) 16KDW – od 4,7 m do 6,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

17) 17KDW – od 5,9 m do 7,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

18) 18KDW – od 4,7 m do 6,7 m;

19) 19KDW – od 3,9 m do 13,3 m;

20) 20KDW – od 3,4 m do 8,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

21) 21KDW – od 5,4 m do 5,5 m;

22) 22KDW – od 5,2 m do 8,9 m;

23) 23KDW – od 6,1 m do 11,5 m;

24) 24KDW – od 2,7 m do 3,9 m;

25) 25KDW – od 2,2 m do 9,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

26) 26KDW – od 2,4 m do 9,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

27) 27KDW – od 2,0 m do 8,3 m;

28) 28KDW – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;

29) 29KDW – 5,0 m z poszerzeniami na plac do zawracania i w rejonie połączenia z 5KDD;

30) 30 KDW – od 3,5 m do 8,4 z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

Rozdział 8.
Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 27.

1. Zgodnie z „Systemem Osłony Przeciwosuwiskowej” SOPO, wskazuje się na rysunku planu obszary osuwania się mas ziemnych:

1) aktywne ciągle;

2) aktywne okresowo;

3) nieaktywne.

2. Wskazuje się, że obszary osuwania się mas ziemnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, należy traktować jak obszary o skomplikowanych warunkach w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 28.

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 2021 r. poz. 1899) z zachowaniem następujących warunków:

1) dla terenów MN minimalna powierzchnia działki gruntu – 600 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;

2) dla terenów ML minimalna powierzchnia działki gruntu – 400 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 16,0 m;

3) dla terenów U minimalna powierzchnia działki gruntu – 1200 m^2 i minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;

4) 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 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29.

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 i 2KDZ ul. Ustrońska, 3KDZ ul. Cisowa, 4KDZ ul. Dzięgielowska).

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

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

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

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;

4) dla funkcji usługowej:

a) handlu: 3 miejsca postojowe na 100 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych.

4. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

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

2) na terenach U, UM, MNU i UM dla zabudowy usługowej – parkingi w tym stanowiące część kondygnacji budynku;

3) na terenach UO – parkingi; obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych jednostanowiskowych budynków garażowych i ich zespołów;

4) na terenach UKR – parkingi, w tym stanowiących część kondygnacji budynku lub garaże wolnostojące.

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.

§ 30.

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 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) do czasu rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej 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 oraz w odległości od granicy cmentarza określonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

3. 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.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła 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.

6. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci gazociągów stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju terenów zainwestowanych.

7. Ustala się rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych stosownie do potrzeb wynikających z rozwoju terenów zainwestowanych.

8. 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 11.
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

§ 31.

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 12.
Ustalenia końcowe

§ 32.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goleszów.

§ 33.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Elżbieta Duraj

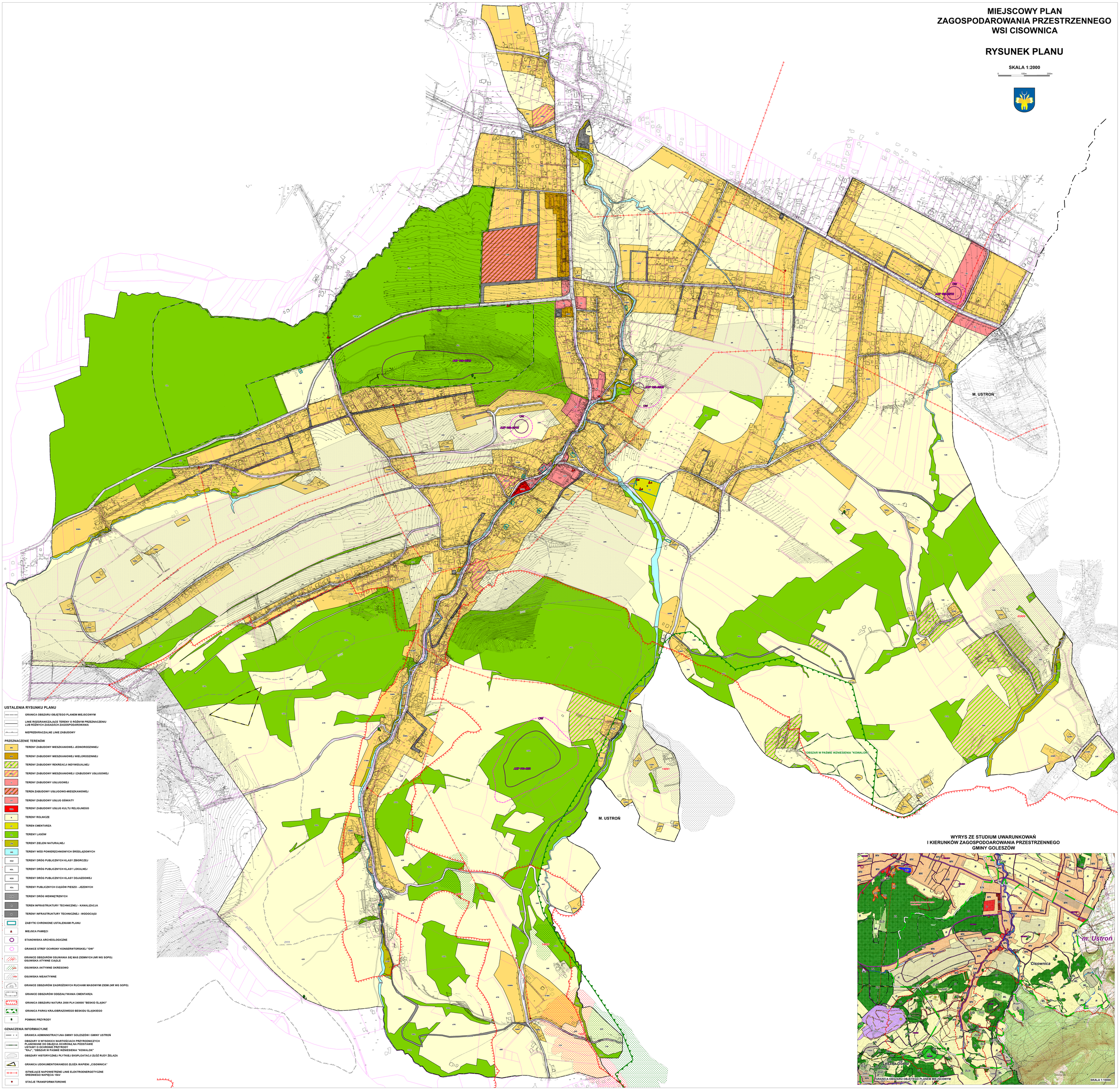
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.98.2022
Rady Gminy Goleszów
z dnia 30 listopada 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CISOWNICA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0 100m 200m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.98.2022

Rady Gminy Goleszów

z dnia 30 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Goleszów rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica, zawartych w dokumentacji prac planistycznych - Wykazy 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 - I wyłożenie, II wyłożenie i IV wyłożenie, nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Goleszów.

§ 1.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 1 do I wyłożenia dotyczącej dopuszczenia do instalacji farmy fotowoltaicznej lub zmiany formy gospodarowania działką nr 816/4 na inwestycyjną.

Zgodnie z obowiązującym Studium działka nr 816/4 położona jest w terenach rolniczych (R); są to użytki IV klasy (Ps IV, R IVa).

Rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia uwagi uwzględniono uwarunkowania wynikające m.in. z:

1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;

2) możliwości wystąpienia konfliktów społecznych;

3) przepisów prawa;

4) ustaleń obowiązującego studium.

Ad 1. Działka 816/4 zlokalizowana jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Beskid Śląski" utworzonego Rozporządzeniem Nr 10/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.

Zgodnie z tym aktem:

„Park jest obszarem chronionym ze względu na szczególne wartości przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe Beskidu Śląskiego, a celem jego utworzenia jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnianie tych wartości w warunkach racjonalnego gospodarowania , zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego.

Celem utworzenia otuliny jest zachowanie harmonijnego krajobrazu oraz zabezpieczenie Parku przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

W celu zapewnienia warunków dla właściwych form ochrony i kształtowania środowiska, przy równoczesnym rozwoju funkcji dydaktyczno-naukowych, turystycznych i rekreacyjnych, na terenie Parku i jego otuliny obowiązuje stosowanie następujących ogólnych zasad i kierunków działania:

(...)

2. *Ochrona środowiska i krajobrazu przed zakłóceniami harmonii w krajobrazie*

(...)"

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez *„krajobraz - należy rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka".*

Działka o której mowa w uwadze położona jest w przysiółku Pazuchy u podnóża G. Jasieniowa z Lasem Pazuchy, o ekspozycji południowej i widokiem na zabudowę przysiółka Gołaźnia i pasmo wzniesień Malcowa Góra , Kopieniec, Cis, Zadni Gaj, Grodzisko a dalej na południe Czantoria.

Jest to w zdecydowanym stopniu krajobraz naturalny tylko w niewielkim stopniu przekształcony przez człowieka (głównie istniejąca zabudowa Pazuch i Gołaźni) i jako taki powinien podlegać dalszej ochronie.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 2 pkt 2 wprost nakazuje uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorów krajobrazowych.

Ad 2. W bezpośrednim sąsiedztwie działki 816/4 od strony zachodniej, północnej i wschodniej zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz wyznaczone w projekcie planu nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Mieszkańcy tych nieruchomości w kierunku południowym mają otwarty widok na pasmo wzniesień Malcowa Góra , Kopieniec, Cis, Zadni Gaj, Grodzisko a dalej na południe Czantorię.

Właśnie te wysokie wartości krajobrazowe i przyrodnicze stanowią o atrakcyjności Cisownicy jako miejsca zamieszkania.

W wypadku realizacji farmy fotowoltaicznej widok w kierunku południowym zostanie przesłonięty konstrukcją stalowych stelaży i panelami o wysokości około 5 m.

Niewątpliwie taka zmiana zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej spowoduje protesty mieszkańców i doprowadzi do niepotrzebnych konfliktów.

Wskazać tutaj należy również na dość powszechne przekonanie ludzi o szkodliwym oddziaływania tego typu urządzeń na zdrowie, zwłaszcza lokalizowanych w tak niewielkiej odległości od domów mieszkalnych, co dodatkowo może prowadzić do eskalacji możliwych konfliktów.

Ad 3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 2a:

„Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) *wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;”*

Obowiązujące Studium wprawdzie na terenach rolniczych dopuszcza „*tereny urządzeń wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych (energia słoneczna) o mocy powyżej 100 kW, za wyjątkiem terenów rolniczych II i III klasy bonitacyjnej gleb oraz terenów rolnych w granicach obszarów chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody*”, jednakże zgodnie z przywołaną powyżej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ochroną objęte są również grunty IV klasy bonitacyjnej. Dopuszczenie lokalizacji farmy fotowoltaicznej na gruntach IV klasy stanowiłoby naruszenie przepisów prawa, co dawałoby podstawę wojewodzie do stwierdzenia nieważności w całości uchwały Rady Gminy Goleszów.

Ad 4. Wnioskowany sposób zagospodarowania (działka inwestycyjna) jest sprzeczny z ustalonym w Studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego (R – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, usług przetwórstwa rolno – spożywczego oraz zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowa obsługi produkcji rolniczej i leśnej).

Biorąc powyższe pod uwagę nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 2.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 2 do I wyłożenia dotyczącej poszerzenia terenów budowlanych zgodnie ze studium oraz o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 4 m od granicy z drogą (obecnie 10 m) dla działki nr 1021/13.

Część działki nr 1021/13 o której mowa w uwadze są to grunty III klasy bonitacyjnej (w ewidencji gruntów – R IIIb); w projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka ta (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była 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 2021 r. poz. 1326 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.

Działka ta została ujęta 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.602.105.2021 z dnia 6 lipca 2021 r. nie wyraził zgody na przeznaczenie tej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III 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.

Wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Ustrońskiej stanowi jeden z elementów kształtowania ładu przestrzennego. Prawie wszystkie budynki (poza jednym usytuowanym ok. 8,5 m od granicy pasa drogowego ul. Ustrońskiej) usytuowane są w odległości większej niż 10,0 m od pasa drogowego ul. Ustrońskiej, a więc całkowicie zasadne jest wyznaczenie linii zabudowy w sposób który utrwalił się przez ostatnie lata m.in. z powodu zapisów ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 3.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w części przez Wójta Gminy Goleszów uwag Nr 3 i Nr 33 (obydwie uwagi złożone przez tę samą osobę fizyczną) do I wyłożenia, uwagi Nr 8 do II wyłożenia, uwagi Nr 3 do IV wyłożenia, dotyczących zmiany przeznaczenia części działki nr 811/13 na tereny zabudowy mieszkaniowej i powiększenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony północnej, gdzie działka nr 811/13 sąsiaduje już z istniejącymi terenami mieszkaniowymi.

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

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił częściowo złożone uwagi do I wyłożenia przeznaczając północną część działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1 620 m2).

Składająca uwagę wnioskuje w złożonych uwagach do II i IV wyłożenia o przeznaczenie dalszych 3 700 m2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dopuszcza dokonanie w projekcie planu miejscowego korekty granic terenów o różnych kierunkach przeznaczenia określonych w studium, jednakże nie oznacza to, że na tej podstawie można dowolnie powiększać tereny przeznaczone pod zabudowę kosztem terenów rolniczych.

W świetle powyższego tylko częściowe uwzględnienie uwagi złożonej do I wyłożenia i nieuwzględnienie w całości uwag do II i IV wyłożenia należy uznać za uzasadnione.

§ 4.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 4 do I wyłożenia dotyczącej przekształcenia działki nr 564/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub na zabudowę letniskową.

Działka nr 564/2 w projekcie planu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski" utworzonego w celu zachowania we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej i ich siedlisk. Głównym przedmiotem ochrony są siedliska leśne oraz naturalne i półnaturalne formacje trawiaste.

Praktycznie cała działka 564/2 zlokalizowana jest w granicach chronionego siedliska (kod siedliska 6510 - niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie).

Projekt planu podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach, który w trakcie procedury uzgadniania projektu planu jednoznacznie określił, że w granicach siedlisk chronionych nie można lokalizować nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacji indywidualnej (odmowa uzgodnienia projektu).

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 5.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 5 do I wyłożenia dotyczącej przywrócenia w projekcie mpzp stanu istniejącego w planie z 2006 r., tj. działka 565/1 była działką częściowo budowlaną natomiast działka nr 564/1 była działką rolną (w obecnym projekcie działki zostały ujęte pod jednym numerem 564/2 w całości jako działka rolna).

Działka nr 565/1 o powierzchni 1 015 m^2 w obowiązującym planie miejscowym częściowo (około 150 m^2) położona była w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przy czym część zlokalizowana w terenach MN to był pas o długości około 100 m i maksymalnej szerokości 3,0 m. Takie parametry tej części działki nie spełniają wymogów dla działki budowlanej, której definicję legalną zawiera art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(działka budowlana – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego*).

Wprowadzenie do ustaleń planu gminnej drogi wewnętrznej – 30KDW (na gminnej działce nr 1869/7) spowodowało, że część działki o której mowa w uwadze stanowiłaby samodzielny teren o niewielkiej powierzchni i nieregularnym kształcie) przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, oddzielony od terenu 52MN nową drogą 30KDW.

Wyznaczenie nowego terenu przeznaczonego pod realizację nowej zabudowy mieszniowej jednorodzinnej o wielkości uniemożliwiającej jej realizację, byłoby naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego i w konsekwencji uchyleniem uchwały Rady Gminy przez wojewodę (w trybie sprawdzania zgodności ustaleń planu z przepiami prawa).

Zmiana parametrów (wielkości) części działki 564//2 przeznaczonej pod zabudowę w sposób umożliwiający lokalizację nowej zabudowy jest niemożliwa.

Działka ta położona jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski" utworzonego w celu zachowania we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej i ich siedlisk. Głównym przedmiotem ochrony są siedliska leśne oraz naturalne i półnaturalne formacje trawiaste.

Praktycznie cała działka 564/2 zlokalizowana jest w granicach chronionego siedliska (kod siedliska 6510 - niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie).

Projekt planu podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach, który w trakcie procedury uzgadniania projektu planu jednoznacznie określił, że w granicach siedlisk chronionych nie można lokalizować nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacji indywidualnej (odmowa uzgodnienia projektu).

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 6.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 7 do I wyłożenia dotyczącej całościowego lub częściowego przekształcenia działki nr 1039/8 z gruntu rolnego na grunt budowlany/mieszkaniowy.

Część działki nr 1039/8, o której mowa w uwadze, są to grunty III klasy bonitacyjnej (w ewidencji gruntów – R IIIb); jedynie południowo - zachodnia część (wzdłuż rowu melioracyjnego) nieruchomości gruntowej to grunty rolne niższej klasy bonitacyjnej (użytek - Ps IV).

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka ta (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była pod tereny rolnicze (R).

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Działka ta nie została ujęta we wniosku Wójta Gminy Goleszów do Ministra Rolnictwa o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

W świetle powyższego, nie ma możliwości w projekcie planu miejscowego przeznaczenia tej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; należy utrzymać przeznaczenie rolnicze (R).

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III 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.

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

§ 7.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 8 do I wyłożenia dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 1067/20, 1067/21 obręb Cisownica na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił w części uwagę, przeznaczając w projekcie planu zachodnią część działki 1067/21 o użytku R IVa pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wschodnia część działki nr 1067/21 są to grunty III klasy bonitacyjnej (w ewidencji gruntów – Ps III).

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działki te (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczone były pod tereny rolnicze.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych 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 nie zostały ujęte we wniosku Wójta Gminy Goleszów do Ministra Rolnictwa o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

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 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 uwagi w tej części jest uzasadnione.

§ 8.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w części przez Wójta Gminy Goleszów uwag Nr 9 i Nr 34 do I wyłożenia dotyczących przekształcenia działek nr 325/5, 325/14, 363/9, 363/8, 358/4 z rolnych na budowlane.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił w części złożoną uwagę przeznaczając w projekcie planu działki nr 325/5, 325/14, 363/9, 363/8 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działka 358/4 zlokalizowana jest w terenach rolniczych (R) oraz terenach lasów (ZL).

Ustalenia obowiązującego studium nie dają możliwości tak znacznego poszerzenia (i objęcia działki nr 358/4) planowanych w studium i projekcie planu w pobliżu tej działki terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych bez zgody Marszałka Województwa Śląskiego stanowiłoby istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co dawałoby podstawę wojewodzie do stwierdzenia nieważności w całości uchwały Rady Gminy Goleszów.

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

§ 9.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 10 do I wyłożenia dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 1558, 1559, 1543/2, 1543/4 na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działki, o których mowa w uwadze, położone są na terenach rolniczych (R).

Częściowo są to grunty rolne III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działki te (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczone były pod tereny rolnicze.

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

Podkreślić tutaj należy, że ta część wsi nie ma na dzień dzisiejszy dostępu do gminnej sieci infrastruktury technicznej oraz, że obszar utworzony z działek wymienionych w uwadze nie będzie mógł być skomunikowany z gminną siecią drogową.

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

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 10.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 13 do I wyłożenia dotyczącej zmiany przeznaczenia działki 674/9 z rolnej na rekreacyjną.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działka 674/9 zlokalizowana jest w terenach rolniczych (R).

Ustalenia obowiązującego studium nie dają możliwości tak znacznego poszerzenia (i objęcia działki nr 674/9) planowanych w studium i w projekcie planu w pobliżu tej działki terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

§ 11.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwag Nr 14 do I wyłożenia przekwalifikowanie działek nr 1543/1, 1543/2, 1543/3 z rolnych na budowlane lub rekreacyjne.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działki o których mowa w uwadze położone są na terenach rolniczych (R).

Częściowo są to grunty rolne III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działki te (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczone były pod tereny rolnicze.

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

Podkreślić tutaj należy, że ta część gminy nie ma na dzień dzisiejszy dostępu do gminnej sieci infrastruktury technicznej oraz, że obszar utworzony z działek wymienionych w uwadze nie będzie mógł być skomunikowany z gminną siecią drogową.

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

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 12.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 15 do I wyłożenia dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 1050/4 i 1051/1 na zabudowę mieszkalną jednorodzinną.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działka 1050/4 położona jest w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN – północna część działki od ul. Ustrońskiej na głębokość 63 m) oraz terenach rolniczych (R) natomiast działka nr 1051/1 w całości położona jest na terenach rolniczych (R).

Są to grunty rolne III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie (z wyjątkiem zabudowanej części działki 1050/4 o użytku B).

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działki te (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczone były pod tereny rolnicze i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (północna część działki nr 1050/4).

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

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 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 uwagi jest uzasadnione.

§ 13.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 16 do I wyłożenia dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej na działkach nr 311/3, 313/5, 313/2, 1983.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działki, o których mowa w uwadze, położone są na terenach rolniczych (R).

Najbliższe tereny przeznaczone w studium (i w sporządzanym planie miejscowym) pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane są w odległości około 220 m na północ od działek, o których mowa w uwadze.

Ustalenia obowiązującego studium nie dają możliwości tak znacznego poszerzenia (i objęcia działek nr 311/3, 313/5, 313/2, 1983) planowanych w studium i w projekcie planu w pobliżu tych działek terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

§ 14.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 17 do I wyłożenia dotyczącej braku propozycji przeznaczenia działek nr 1418/4, 1341/2 i 1341/9 lub ich części położonych w Cisownicy na cele inwestycyjne (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy rekreacji indywidualnej).

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił w części uwagę, przeznaczając działkę nr 1418/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (85MN).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działki nr 1341/2 i 1341/9 położone są na terenach rolniczych (R).

Najbliższe tereny przeznaczone w studium (i w sporządzanym planie miejscowym) pod zabudowę rekreacji indywidualnej zlokalizowane są w odległości około 100 m na południe od działek, o których mowa w uwadze.

Ustalenia obowiązującego studium nie dają możliwości tak znacznego poszerzenia (i objęcia działek nr 1341/2 i 1341/9) planowanych w studium i w projekcie planu w pobliżu tej działki terenów zabudowy mieszkaniowej czy terenów rekreacji indywidualnej.

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

§ 15.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 18 do I wyłożenia dotyczącej zmiany kwalifikacji działki nr 1806/5 na teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił częściowo uwagę przeznaczając północno – zachodnią część działki (około 1 400 m^2) pod zabudowę rekreacji indywidualnej.

Działka nr 1806/5 w projekcie planu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski" utworzonego w celu zachowania we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej i ich siedlisk. Głównym przedmiotem ochrony są siedliska leśne oraz naturalne i półnaturalne formacje trawiaste.

Praktycznie cała działka 1806/5 zlokalizowana jest w granicach chronionego siedliska (kod siedliska 6520 - górskie łąki konietlicowe użytkowane ekstensywnie) oraz gruntów leśnych.

Projekt planu podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach, który w trakcie procedury uzgadniania projektu planu jednoznacznie określił, że w granicach siedlisk chronionych nie można lokalizować nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacji indywidualnej (odmowa uzgodnienia projektu).

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi w tej części uznać należy za uzasadnione

§ 16.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 19 do I wyłożenia dotyczącej powiększenia obszaru pod zabudowę mieszkaniową na parceli o nr 1664/9.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił częściowo uwagę przeznaczając północno – wschodnią część działki, nie kolidującą z gruntami III klasy bonitacyjnej i gruntami leśnymi, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (jako poszerzenie terenu mieszkaniowego oznaczonego symbolem 39MN).

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dopuszcza dokonanie w projekcie planu miejscowego korekty granic terenów o różnych kierunkach przeznaczenia określonych w studium, jednakże nie oznacza to, że na tej podstawie można dowolnie powiększać tereny przeznaczone pod zabudowę kosztem terenów rolniczych.

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

§ 17.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 20 do I wyłożenia dotyczącej zrobienia dojazdu do posesji 20/14.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„dostęp do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”.*

Działka nr 20/14 ma zapewniony dostęp do dróg publicznych:

- ul. Jury Gajdzicy przez gminną drogę wewnętrzną;
- ul. Tartacznej przez prywatne nieruchomości.

Stan techniczny gminnej drogi wewnętrznej nie jest i nie może być przedmiotem ustaleń planu miejscowego oraz nie reguluje on spraw właściwych dla umów cywilno prawnych i wyroków sądowych (ustanowienie służebności drogowej).

Nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 18.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 22 do I wyłożenia dotyczącej wyłączenia działki nr 1611/15 z obszaru ochrony OW dla AZP 109-45/40.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy uzgadnia projekt planu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wojewódzki konserwator zabytków (dalej WZK) prowadzi rejestr zabytków w tym zabytków archeologicznych.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 840) w art. 19 ust. 1 pkt 1 stwierdza *„W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia”.*

Wojewódzki konserwator zabytków w trybie sporządzania projektu planu miejscowego po pierwszym wystąpieniu Wójta Gminy nie uzgodnił przesłanego projektu planu miejscowego m.in. z powodu zastrzeżeń do wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 109-45/40.

Dopiero drugie wystąpienie Wójta Gminy do WKZ o uzgodnienie projektu planu skorygowanego zgodnie z zaleceniami konserwatora spowodowało uzgodnienie projektu.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 19.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 23 do I wyłożenia dotyczącej przekwalifikowania działki leśnej nr 1763/7 na działkę letniskową.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działka nr 1763/7 położona jest na terenach leśnych (ZL).

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka ta (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była pod tereny rolnicze (R) i tereny leśne (ZL).

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa wymaga uzyskania zgody marszałka województwa.

Działka ta nie została ujęta we wniosku Wójta Gminy Goleszów do Marszałka Województwa Śląskiego o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne.

W świetle powyższego, nie ma możliwości w projekcie planu miejscowego przeznaczenia tej działki pod zabudowę rekreacji indywidualnej; należy utrzymać przeznaczenie leśne.

Przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa bez zgody Marszałka Województwa Śląskiego stanowiłoby istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co dawałoby podstawę wojewodzie do stwierdzenia nieważności w całości uchwały Rady Gminy Goleszów.

Nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 20.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w części przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 26 do I wyłożenia dotyczącej przeznaczenia działki nr 461/3 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił uwagę w części przeznaczając działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (do granicy obszaru Natura 2000 i równocześnie granicy siedliska chronionego).Działka nr 461/3 w projekcie planu zachodnią częścią położona jest w granicach obszaru Natura 2000 PLH 240005 „Beskid Śląski" utworzonego w celu zachowania we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej i ich siedlisk. Głównym przedmiotem ochrony są siedliska leśne oraz naturalne i półnaturalne formacje trawiaste.

Część działki położonej w granicach obszaru Natura 2000 zlokalizowana jest również w granicach chronionego siedliska (kod siedliska 6510 - niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie).

Projekt planu podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach, który w trakcie procedury uzgadniania projektu planu jednoznacznie określił, że w granicach siedlisk chronionych nie można lokalizować nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacji indywidualnej (odmowa uzgodnienia projektu).

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi w tej części uznać należy za uzasadnione

§ 21.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w części przez Wójta Gminy Goleszów uwag Nr 30 i Nr 32 do I wyłożenia (złożonych przez tego samego właściciela) dotyczących przekształcenia działek rolnych o numerach – 1335/7, 1335/2, 1335/3, 1335/24 – Ps VI, 1335/21, 1335/23, 1335/22 na działki budowlano – letniskowe oraz zapewnienie dojazdu do domu mieszkalnego nr 97 i uwagi Nr 4 do IV wyłożenia dotyczącej przekształcenie działek rolnych na budowlane 1335/2, 1335/21, 1335/24, 1335/22 oraz ustanowienie prawnego dojazdu do parcel budowlanych 1335/18, 1335/19, 1335/20, 1335/23 oraz prawnego dojazdu do mojego domu pod numerem 97.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił częściowo uwagę przeznaczając część działki nr 1335/22, działki nr 1335/21 i 1335/23 pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (poszerzenie terenu 7ML).

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dopuszcza dokonanie w projekcie planu miejscowego korekty granic terenów o różnych kierunkach przeznaczenia określonych w studium, jednakże nie oznacza to, że na tej podstawie można dowolnie powiększać tereny przeznaczone pod zabudowę kosztem terenów rolniczych.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„dostęp do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej".*

Działka nr 1335/22, na której zlokalizowany jest dom mieszkalny, ma dostęp do drogi publicznej (oznaczona na rysunku planu symbolem 22KDx) przez działki nr 1335/23 i 1335/24 będące własnością składającego uwagę. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, dla zapewnienia dostępności do drogi publicznej właściciel może wydzielić drogę wewnętrzną prowadzoną po swoich działkach w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej z wszystkich działek przeznaczonych pod zabudowę.

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

§ 22.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 35 do I wyłożenia dotyczącej przeznaczenia działki nr 1116/3 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka nr 1116/3 są to praktycznie w całości grunty III klasy bonitacyjnej (w ewidencji gruntów – R III i R IIIb); w projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka ta (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Działka ta (w części poza zabudową przy ul. Ustrońskiej) została ujęta 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.602.105.2021 z dnia 6 lipca 2021 r. nie wyraził zgodny na przeznaczenie tej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III 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.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 23.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionych w części przez Wójta Gminy Goleszów uwag Nr 5 i Nr 6 (uwagi złożone przez tę samą osobę) do II wyłożenia dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 1562/3 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wójt Gminy Goleszów uwzględnił uwagi, wprowadzając do projektu planu na części działki o użytkach RIVa i RIVb przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zachodnia część działki o użytku „Ls” nie posiada zgody marszałka na przeznaczenie na cele nieleśne.

Nie ma możliwości w projekcie planu miejscowego przeznaczenia tej części działki pod zabudowę; należy utrzymać przeznaczenie leśne.

Przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa bez zgody Marszałka Województwa Śląskiego stanowiłoby istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co dawałoby podstawę wojewodzie do stwierdzenia nieważności w całości uchwały Rady Gminy Goleszów.

Ponadto wskazać tutaj należy, że część leśna działki 1562/3 w obowiązującym studium położona jest w granicach terenów ochronnych cieków wodnych z zakazem zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi w tej części uznać należy za uzasadnione.

§ 24.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 7 do II wyłożenia dotyczącej przeznaczenia działki 1033 na jednostkę drogową.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działki, o których mowa w uwadze, położone są na terenach rolniczych (R).

Są to grunty rolne III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie.

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka ta (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była pod tereny rolnicze.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Działka ta nie została ujęta we wniosku Wójta Gminy Goleszów do Ministra Rolnictwa o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

W świetle powyższego, nie ma możliwości w projekcie planu miejscowego przeznaczenia tej działki pod drogę; należy utrzymać przeznaczenie rolnicze.

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III 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 uwagi jest uzasadnione.

§ 25.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 9 do II wyłożenia dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 849/4 na tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działka, o której mowa w uwadze, położona jest na terenach rolniczych (R).

Część działki nr 849/4 są to grunty III klasy bonitacyjnej (w ewidencji gruntów – R IIIb); jedynie południowo - zachodnia część nieruchomości gruntowej to grunty rolne niższej klasy bonitacyjnej (użytek - R IVa i Ps IV).

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka ta (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była pod tereny rolnicze.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Działka nie została ujęta we wniosku Wójta Gminy Goleszów do Ministra Rolnictwa o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

W świetle powyższego, nie ma możliwości w projekcie planu miejscowego przeznaczenia działki pod zabudowę rekreacji indywidualnej; należy utrzymać przeznaczenie rolnicze.

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III 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 uwagi jest uzasadnione.

§ 26.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 10 do II wyłożenia dotyczącej zapewnienia ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym działek będących własnością składającego uwagę (nr 686/6, 686/7, 686/12), przynajmniej w dotychczas zaproponowanej w projekcie planu formie, tj. jako odległość minimum 150 m pomiędzy zabudową inwentarską a terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową z dążeniem do zwiększenia tej odległości do 500 m lub jeżeli ze względów na interes ogółu nie jest możliwym wprowadzenie takich regulacji na całym obszarze sporządzanego planu, wnoszę o objęcie ochroną w powyższym względzie jednostek planu oznaczonych symbolem 43 MN gdzie znajduje się mój dom oraz 42 MN.

Podkreślić tutaj należy, że żadna z funkcjonujących na dzień dzisiejszy w porządku prawnym ustaw, nie ustala minimalnej odległości pomiędzy budynkami inwentarskimi i budynkami mieszkalnymi (jedynie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie definiuje minimalne odległości pomiędzy budynkami).

Sporządzający projekt planu ma pełną świadomość tego, że nie jest możliwe całkowite ograniczenie oddziaływania (zwłaszcza zapachowego) budynków inwentarskich, bo wówczas ta odległość rzeczywiście musiałaby wynosić ponad 500 m. Jednak przyjęcie takiej wartości do ustaleń planu oznaczałoby całkowite wyeliminowanie możliwości realizacji na terenach rolnych (R) w Cisownicy nowych budynków inwentarskich.

W złożonych uwagach do wyłożonego projektu planu rolnicy kwestionowali przyjętą w ustaleniach minimalną odległość (150 m) nowych budynków inwentarskich od terenów zabudowy mieszkaniowej.

Przeprowadzone analizy wykazały, że:

- łączna powierzchnia gruntów rolnych w projekcie planu wynosi około 454 ha,
- na podstawie innych ustaleń planu (§ 19 ust. 2) nowa zabudowa zagrodowa może być realizowana na około 290 ha gruntów rolnych,
- po wprowadzeniu ograniczeń w wyniku ustalenia 150 metrowej strefy od terenów zabudowy mieszkaniowej, nowe budynki inwentarskie można byłoby realizować jedynie na około 60 ha gruntów rolnych.

Wieś Cisownica to nie tylko tereny mieszkaniowe o wysokiej atrakcyjności, ale również funkcjonujące od zawsze rolnictwo. Plan nie powinien i nie może wprowadzać dodatkowych rygorów ograniczających w znacznym stopniu możliwość funkcjonowania istniejących i nowych gospodarstw rolniczych.

Wójt Gminy Goleszów ważąc interes publiczny i interes prywatny zdecydował o usunięciu z projektu planu ustaleń dotyczących wymogu zachowania 150 m odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej dla noworealizowanych na terenach rolniczych budynków inwentarskich.

Zauważyć tutaj należy, że zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko chów i hodowla zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP (chów lub hodowla norek nie mniejszej niż 20 DJP) wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach).

W ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określa się, analizuje oraz ocenia m.in. bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz ludność, w tym zdrowie i warunki życia ludzi.

Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (w tym przypadku Wójt Gminy Goleszów), uwzględniając m.in. kryterium emisji i występowania innych uciążliwości. W postanowieniu, o którym mowa powyżej, organ określa jednocześnie zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Analiza rysunku planu w zakresie lokalizacji działek (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową), o których mowa w uwadze, wykazała, że minimalna odległość nowych budynków inwentarskich na terenach rolniczych może wynieść:

- od strony północnej tereny 29R i 30R są wyłączone spod zabudowy, brak możliwości realizacji nowych budynków inwentarskich,
- od strony wschodniej i południowo – wschodniej około 350 m (na terenie 28R),
- od strony zachodniej około 110 m (na terenie 33R i 34R).

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 27.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 11 do II wyłożenia dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 1278/2, 1275/24 z rolnych na budowlano- mieszkaniowe.

Działka nr 1278/2 to działka o użytku R IIIb, wobec czego na przeznaczenie jej na cele nierolnicze (np. zabudowy mieszkaniowej) wymagana jest zgoda Ministra Rolnictwa.

W obowiązującym Studium działka nr 1278/2 położona jest w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) natomiast działka nr 1275/24 w terenach rolniczych (R).

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka 1278/2 (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Działka ta została ujęta 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.602.105.2021 z dnia 6 lipca 2021 r. nie wyraził zgodny na przeznaczenie tej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III 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.

Ustalenia obowiązującego Studium nie pozwalają na zmianę przeznaczenia działki 1275/24 z rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zwraca się tutaj uwagę, że w obowiązującym planie miejscowym działki o których mowa w uwadze są położone w jednostce 8.7RP/RZ – tereny rolne, a nie w jednostce 8.6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Wnioskowany sposób zagospodarowania działki Nr 1275/24 jest sprzeczny z ustalonym w Studium kierunkiem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego nieuwzględnienie uwagi jest uzasadnione.

§ 28.

Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Wójta Gminy Goleszów uwagi Nr 1 i Nr 2 do IV wyłożenia dotyczących przekształcenia parceli nr 1051/14 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zmiany zapisów dotyczących 7R pod względem możliwości nowej zabudowy zagrodowej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów działka nr 1051/14 położona jest na terenach rolniczych (R).

Działka nr 1051/14 to działka o użytku R IIIb; są to grunty rolne III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie.

W projekcie planu miejscowego sporządzonym na etapie opiniowania i uzgodnień, działka ta (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium) przeznaczona była pod tereny rolnicze.

Zgodnie z przepisami art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I - III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Działka ta nie została ujęta we wniosku Wójta Gminy Goleszów do Ministra Rolnictwa o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

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

Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I - III 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.

Wyznaczony w planie teren MN położony jest po południowej stronie ul. Ustrońskiej i ma kształt nieregularnego czworokąta o powierzchni około 5,2 ha (w przybliżeniu 230 x 230 m). Z każdej strony teren 7R sąsiaduje z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Przy sporządzaniu projektu planu w maksymalnym stopniu starano się uwzględnić zasadę minimalizacji możliwości występowania konfliktów przestrzennych do których zaliczyć należy m.in. bezpośrednie sąsiedztwo nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej (istniejącej i planowanej).

W projekcie planu starano się nie dopuszczać do sytuacji jaką jest możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Zauważyć tutaj należy, że działka 1051/14 położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (teren 15MN).

Bezsprzecznie, lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej na terenie 7R w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN i 16 MN), ze względu na uciążliwość zabudowy zagrodowej (przede wszystkim zapachowej) doprowadzić może do konfliktów i protestów mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwag jest uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.98.2022

Rady Gminy Goleszów

z dnia 30 listopada 2022 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 2022 r. poz. 559 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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu" rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica, Gmina Goleszów poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

1) realizację sieci wodociągowej;

2) realizację sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:

1) budżet gminy;

2) fundusze pomocowe (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne);

3) partnerstwo publiczno – prywatne.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie od roku 2023, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określane w budżetach rocznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.98.2022

Rady Gminy Goleszów

z dnia 30 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną 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 Cisownica

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 0007.48.2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica 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 zmiany 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, 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów osuwania się mas ziemnych;

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

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

10) 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 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

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 dnia10 września 2019 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,

-na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi R dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt,

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

c) ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki;

d) 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) wprowadzenia zakazu lokalizacji:

-instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska 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.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1301).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) Wójt Gminy Goleszów, w trybie sporządzania niniejszego planu miejscowego wystąpił do:

-Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie około 12,4518 ha gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze,

-Ministra Klimatu o zgodę na przeznaczenie 0,0977 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne (regulacja pasów drogowych istniejących gminnych dróg publicznych; ul. Krokusów i ul. Na Kępie),

-Marszałka Województwa Śląskiego o zgodę na przeznaczenie około 1,2211 ha gruntów leśnych na cele nieleśne oraz dodatkowo pod regulację pasa drogowego istniejącej drogi gminnej (7KDD) 0,0615 ha.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją Nr Sz.tr.602.105.2021 z dnia 6 lipca 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,2936 ha gruntów rolnych III klasy, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 12,1582 ha gruntów rolnych III klasy.

Minister Klimatu Decyzją Nr DLŁ-WNL.8130.84.2021 z dnia 2 grudnia 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie 0,0977 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne.

Marszałek Województwa Śląskiego Decyzją Nr 3016/TW/2020 z dnia 17 listopada 2020 r. wyraził zgodę na przeznaczenie 1,2211 ha gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz Decyzją Nr 4426/TW/2021 z dnia 09 grudnia 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie 0,0615 ha gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne.

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 mieszkaniowych 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 § 30 ust. 2 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 w Goleszowie, tj. zamieszczane w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy, na stronie internetowej 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 z terminem składania uwag.

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, w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały złożone 53 wnioski do planu i 10 wniosków po wyznaczonym terminie.

Do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2021 r. do 24 stycznia 2022 r. do publicznego wglądu projektu planu złożono 37 uwag, z czego 2 uwagi po wyznaczonym terminie (nie podlegają rozpatrzeniu). Wójt Gminy uwzględnił w całości 10 uwag, częściowo uwzględnił 10 uwag, nie uwzględnił w całości 15 uwag i w części 10 uwag.

Do powtórnie wyłożonych fragmentów planu do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia do 19 maja 2022 r. złożono 11 uwag, z czego 1 uwaga przed wyznaczonym terminem (nie podlega rozpatrzeniu) oraz 1 uwaga złożona dwukrotnie. Wójt Gminy uwzględnił w całości 3 uwagi, częściowo uwzględnił 1 uwagę, nie uwzględnił w całości 4 uwag i w części 1 uwagi.

Do wyłożonych po raz trzeci fragmentów planu do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca do 1 sierpnia 2022 r. złożono 5 uwag dotyczących maksymalnej odległości od dróg nowej zabudowy zagrodowej realizowanej na gruntach rolnych. Wójt Gminy uwzględnił wszystkie uwagi.

Do wyłożonych po raz czwarty fragmentów planu do publicznego wglądu w dniach od 26 września do 24 października 2022 r. złożono 4 uwagi dotyczące poszerzenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wójt Gminy nie uwzględnił żadnej z tych uwag.

Złożone uwagi zarówno do I, II i IV wyłożenia dotyczyły głównie przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę rekreacji indywidualnej.

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:

-Zmiana fragmentów planu ogólnego zagospodarowanie przestrzennego Gminy Goleszów we wsi Cisownica, przyjęty uchwałą Nr XXV/213/2001 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 stycznia 2001 r.

-Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Cisownica w gminie Goleszów, przyjęty uchwałą Nr XLV/393/2006 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 30 sierpnia 2006 r.

-Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Cisownica, przyjęty uchwałą Nr XX/152//08 Rady Gminy Goleszów z dnia 21 maja 2008 r.

Mieszkańcy Cisownicy 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, m.in. tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 68MN do 107MN) 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 (wodociąg i kanalizacja) niezbędnej dla obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i będącą wynikiem przyjęcia ustaleń sporządzanego planu miejscowego może ponieść wydatki na poziomie około 2.519 tys. zł.

Na regulacje pasów drogowych (wykup gruntów w granicach pasów drogowych) istniejących dróg publicznych Gmina Goleszów powinna wydać około 1.478,0 tys. zł.

Plan nie zakłada realizacji nowych gminnych dróg publicznych, wobec czego z tego tytułu Gmina Goleszów nie poniesie żadnych wydatków.

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

od gruntów – 134,2 tys. zł/rok,

od budynków – 152,1 tys. zł/rok.

Z tytułu renty planistycznej Gmina Goleszów może uzyskać maksymalny dochód w wysokości 8 407,7 tys. zł.