

**UCHWAŁA Nr XXV/213/2001
RADY GMINY GOLESZÓW**

z dnia 30 stycznia 2001 r.

**w sprawie zmiany fragmentów planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy
Goleszów we wsi Cisownica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. Nr 13/1996, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Gminy Goleszów

RADA GMINY

uchwała:

zmianę fragmentów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obszarze części wsi Cisownica objętym uchwałą Nr XLI/290/98 z 26 maja 1998 Rady Gminy w Goleszowie i przyjmuje ustalenia zmiany planu jako przepis gminny.

Ustalenia zmiany fragmentu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów we wsi Cisownica zostają wyrażone w postaci:

1. Ustaleń tekstowych dotyczących:
 - a) przepisów ogólnych - zawartych w rozdziale Nr 1;
 - b) przeznaczenia terenu - zawartych w rozdziale Nr 2;
 - c) zasad i standardów kształtowania zabudowy, urządzenia terenu oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zawartych w rozdziale Nr 3;
 - d) ustalenia stawek procentowych służących naliczeniu opłat tytułem wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu - zawartych w rozdziale Nr 4;
 - e) przeznaczenia terenów na cele nierolnicze - zawartych w rozdziale Nr 5;
 - f) przepisów przejściowych i końcowych - zawartych w rozdziale Nr 6;
2. Ustaleń graficznych zawartych na rysunkach zmiany planu Nr 1 oraz Nr 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F.

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zmianie ulegają fragmenty ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów zatwierdzonego Uchwałą Nr IV/21/88 z 19 grudnia 1988 Gminnej Rady Narodowej, zwanego dalej "planem" w obszarze części wsi Cisownica, określone Uchwałą Rady Gminy w Goleszowie Nr XLI/290/98 z 26.05.1998 r. tj. jednostki lub fragmenty jednostek oznaczone w planie symbolami:

H55 RP, H56 RP (tereny upraw polowych i ogrodnich), **H47 ROM** (teren upraw ogrodnich z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej) - wzdłuż drogi 010 Zt1/2 obecnie powiatowej głównej nr 04145.

H57 RP, H58 RP, H60 RP (tereny upraw polowych i ogrodnich) - wzdłuż drogi 055 TDV po obu jej stronach oraz jako przedłużenie istniejących terenów H8 **MN** od zachodu;

H49 RP (tereny upraw polowych i ogrodnich), **H40**

UR (tereny usług rzemieślniczych);

H66 RP (tereny upraw polowych i ogrodnich) - wzdłuż drogi 016 TDV obecnie powiatowej głównej nr 04148 od strony - przedłużenie istniejących terenów H17 MRj od strony zachodniej i wschodniej;

H63 RP, H61 RP (tereny upraw polowych i ogrodnich) - wzdłuż drogi 019 TDV obecnie powiatowej zbiorczej nr 04146 - przedłużenie istniejących terenów H20 MRj od strony północnej i południowej;

H24 MP (teren budownictwa pensjonatowego, projektowany ośrodek wypoczynku zorganizowanego);

H51 RP (teren upraw polowych i ogrodnich) wzdłuż drogi 09 Zt1/2 obecnie powiatowej głównej nr 04145;

H53 RP (teren upraw polowych i ogrodnich) - pas 50 m jako uzupełnienie H7 **MN** wzdłuż drogi 010 Zt1/2 obecnie powiatowej głównej nr 04145;

H52 RP (tereny upraw polowych i ogrodnich) - poszerzenie istniejących terenów H23 MRj;

2. Zmiana fragmentu planu ma na celu umożliwienie realizacji innego użytkowania terenu niż to, które było przewidziane w planie tj. uchwalenie zmiany przeznaczenia terenów:

H55 RP (fragment), **H56 RP** (fragment), **H47 ROM** (fragment) - na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz w części tereny usług z zielenią towarzyszącą;

H57 RP (fragment), **H58 RP** (fragment), **H60 RP** (fragment) - na tereny zabudowy mieszkaniowej;

H49 RP (fragment), **H40 UR** - na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usług wraz z zielenią towarzyszącą;

H66 RP (fragment) - na teren zabudowy mieszkaniowej;

H63 RP, **H61 RP** (fragment) - na teren zabudowy mieszkaniowej;

H24 MP - na teren zabudowy mieszkaniowej;

H51 RP (fragment) - na teren zabudowy mieszkaniowej;

H53 RP (fragment) - na teren zabudowy mieszkaniowej;

H52 RP (fragment) - na teren zabudowy mieszkaniowej;

3. Ustalenie zmian planu opracowano z uwzględnieniem prognozy skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

4. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 określają: rysunek zmiany planu w skali 1:10.000 oraz sześć rysunków zmiany planu (pomocniczych) na mapie ewidencyjnej gruntów w skali 1:2880 - stanowiące integralną część zmiany planu jako załączniki nr 1 i nr 2A ÷ 2F do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W rysunkach zmiany planu obowiązują następujące oznaczenia:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

b) linie rozgraniczające dróg;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

d) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.

2. Rysunki zmiany planu nr 2A ÷ 2F zawierają ponadto orientacyjne przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej.

3. Treść podkładów mapowych nie jest przedmiotem rysunków zmiany planu, stanowi jedynie informację o aktualnym stanie zainwestowania terenu i podziałach własnościowych.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Goleszowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **zmianach planu** - należy przez to rozumieć zmianę fragmentu planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego objętą ustaleniami niniejszej uchwały;
3. **rysunkach zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu nr 1 sporządzony na mapie w skali 1:10 000 oraz rysunki zmiany planu (pomocnicze) nr 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F na mapie ewidencji gruntów w skali 1:2880 stanowiące integralną część zmiany planu;
4. **przeznaczeniem podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
5. **przeznaczeniem uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
6. **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
7. **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą planu;
8. **usługach o charakterze nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć usługi związane bezpośrednio z bytowaniem ludności, nie powodujące emisji szkodliwych substancji do środowiska i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów.

Rozdział 2

PRZEZNACZENIE TERENU

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie wyodrębnionych w rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi terenów:

1. dla terenów **H47a MN, H49a MN, H49b MN, H51a MN, H52a MN, H53a MN, H55a MN, H56a MN, H57a MN,**

**H57b MN, H58a MN, H58b MN,
H60a MN, H61a MN, H63a MN,
H66a MN, H66b MN, H66c MN:**

- podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności;
 - uzupełniające: zabudowa gospodarcza, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (dojazdy, miejsca postojowe, dojścia piesze i ścieżki rowerowe) oraz zieleni urządzonej;
 - dopuszczalne: drobne usługi wbudowane o charakterze nieuciążliwym.
2. dla terenu **H24 MU:**
- podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności typu rezydencjalnego lub pensjonatowego,
 - uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z zabudową pensjonatową, tereny rekreacji, zieleni urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
3. dla terenu **H40 ZP:**
- podstawowe: tereny zieleni urządzonej (otulina dla terenów leśnych);
 - uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. dla terenu **H49c UK, ZP.**
- podstawowe: tereny usług kultu religijnego (kościół z plebanią);
 - uzupełniające: tereny zieleni urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
5. dla terenu **H49 KD:**
- podstawowe: tereny komunikacji (droga dojazdowa o szerokości 7 m i liniach rozgraniczających 15 m)
 - uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej.
6. dla terenu **H55b U, ZP:**
- podstawowe: tereny usług administracji i nauki (ośrodek szkoleniowy);
 - uzupełniające: tereny usług towarzyszących (hotel, gastronomia, tereny rekreacji), tereny zieleni urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji dojazdu, miejsca postojowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe).
7. dla terenu **H63b RP:**
- podstawowe: teren upraw polowych i ogrodniczych, adaptacja stanu istniejącego (otulina dla terenów leśnych).

§ 5. Rodzaj prowadzonej działalności usługowej oraz związane z tym zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie mogą powodować ponadnormatywnych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego.

§ 6. W granicach terenów objętych zmianą planu obowiązuje zakaz:

1. realizacji odrębnych obiektów dla celów prowadzenia działalności usługowej za wyjątkiem terenów **H24 MU; H49c UK, ZP; H55b U, ZP;**
2. wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie robót budowlanych.

Rozdział 3

ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ URZĄDZANIA TERENU. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami **H47a MN, H49a MN, H49b MN, H51a MN, H52a MN, H53a MN, H55a MN, H56a MN, H57a MN, H61a MN, H63a MN** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenów:

1. lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² (dla nowo wydzielanych działek); obowiązuje jeden rząd zabudowy (za wyjątkiem terenów: H49a, MN, H55a MN, H56a MN, H57a MN, H66a MN - gdzie dopuszcza się drugi rząd zabudowy pod warunkiem opracowania koncepcji podziału terenu na parcele budowlane z uwzględnieniem normatywnego dojazdu do każdej z działek);
2. adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej z zaleceniem modernizacji obiektów wg zasad i standardów kształtowania zabudowy, urządzania terenu oraz zasad obsługi w zakresie

- infrastruktury technicznej określonych w paragrafie 7 i 8;
3. nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - * 20 km od krawędzi istniejącej drogi powiatowej głównej nr 04148;
 - * 10 km od krawędzi istniejącej drogi powiatowej głównej nr 04145;
 - * 10 m od krawędzi istniejącej drogi powiatowej zbiorczej nr 04146;
 - * 10 m od istniejących dróg gminnych zbiorczych i lokalnych.
 4. wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych mieszkalnych (w tym poddasze), nie większa niż 9 m, z możliwością podpiwniczenia do wysokości max 0,9 m nad poziom istniejącego terenu;
 5. nawiązanie formą zabudowy do cech i detalu architektury regionalnej, w tym w szczególności:
 - a) dach dwuspadowy symetryczny lub czterospadowy o nachyleniu połaci 40° z tolerancją do 5°;
 - b) zalecane materiały - tradycyjne, w szczególności cegła, dachówka w kolorze czerwonym lub brązowym, kamień, drewno;
 6. obiekty gospodarcze, w tym garaże nawiązujące formą i zastosowanymi materiałami do obiektu mieszkalnego realizowane w sposób uwzględniający obowiązujące w tym zakresie odrębne przepisy szczegółowe;
 7. co najmniej 40% powierzchni terenu działek należy przeznaczyć pod zagospodarowanie zielenią urządzoną;
 8. zaleca się ujednolicenie charakteru ogrodzenia posesji (dla terenu **H61a MN** nie stosowanie ogrodzeń, a w przypadku konieczności ich stosowania ograniczenie ich wysokości do 1 m w formie poziomych elementów z drewna);

§ 8. Dla terenów określonych w § 7 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. dojazd - od istniejącej dróg powiatowych oraz istniejących dróg dojazdowych, plany podziału działek wraz z wykonaniem wjazdu na drogi publiczne przedkładać do zaopiniowania w Powiatowym Zarządzie Dróg Publicznych;
2. zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowaną rozbudowę sieci napowietrznych lub kablowych zgodnie z koncepcją zasilania uzgodnioną z Zakładem Energetycznym w Cieszynie;
3. zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z ograniczeniem emisji poprzez stosowanie proekologicznych wysokosprawnych urządzeń grzewczych;
4. zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych; do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się czasowo zaopatrzenie ze studni kopanych;
5. odprowadzenie ścieków - do czasu budowy gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalne rozwiązania gospodarki ściekowej w oparciu o stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości o pojemności nie mniejszej niż 14 dniowe potrzeby wynikające z przewidywanej liczby użytkowników lub urządzeń do biologicznego ich oczyszczania;
6. wywóz odpadów na składowisko spełniające wymogi ochrony środowiska.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem **H66a MN** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m²;
2. nie stosowanie ogrodzeń, a w przypadku konieczności ich stosowania ograniczenie ich wysokości do 1 m w formie poziomych elementów z drewna;
3. pozostałe zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg zasad określonych w paragrafach 7 i 8.

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami **H66b MN**, **H66c MN** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m²;
2. pozostałe zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg zasad określonych w paragrafach 7 i 8.

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolami **H57b MN**, **H58a MN**, **H58b MN**, **H60a MN** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m² (dla nowo wydzielonych działek), dla terenu **H58b MN** dopuszcza się drugi rząd zabudowy;
2. dla terenu **H60a MN** nie stosowanie ogrodzeń, a w przypadku konieczności ich stosowania ograniczenie ich wysokości do 1 m w formie poziomych elementów z drewna;
3. pozostałe zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg zasad określonych w paragrafach 7 i 8.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **H24 MU** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. lokalizację zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności typu rezydencjonalnego lub pensjonatowego na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m²;
2. z uwagi na położenie i ekspozycję zabudowa terenu powinna nastąpić wyłącznie po opracowaniu kompleksowego projektu zagospodarowania całej jednostki ze szczególnym uwzględnieniem realizacji infrastruktury technicznej, w tym gospodarki wodnej i ściekowej oraz podziału na parcele budowlane z uwzględnieniem normatywnego dojazdu do każdej z działek;
3. wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), nie większa niż 11 m z możliwością podpiwniczenia do wysokości max. 0,9 m nad poziom istniejącego terenu;
4. pozostałe zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg zasad określonych w paragrafach 7 i 8.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **H49c UK, ZP** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. lokalizacja obiektu kościoła z obiektami towarzyszącymi i zielenią urządzoną;
2. wymagane kształtowanie zabudowy nawiązującej charakterem do architektury regionalnej;
3. pozostałe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg zasad określonych w paragrafie 8.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **H55b U, ZP** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. lokalizację obiektu administracji i nauki wraz z obiektami towarzyszącymi i zielenią urządzoną;
2. wysokość zabudowy do 3 kondygnacji; wymagane kształtowanie zabudowy nawiązującej charakterem do architektury regionalnej;
3. pozostałe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg zasad określonych w paragrafie 8;
4. przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji istnieje obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego w obrębie wyznaczonej strefy.

Rozdział 4

USTALENIE STAWEK PROCENTOWYCH SŁUŻĄCYCH NALICZENIU OPŁAT TYTUŁEM WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM ZMIANY PLANU.

§ 15. Dla terenów objętych zmianą planu, o których mowa w § 1 ust. 1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. dla terenu **H55b U, ZP**
- **30 %** słownie: trzydzieści procent
2. dla terenów **H24 MU, H47a MN, H49a MN** (działki nr 959/15, 959/16, 959/17, 959/18), **H51a MN, H52a MN, H53a MN, H55a MN, H56a MN, H57a MN, H57b MN, H58a MN, H58b MN, H60a MN, H61a MN, H63a MN, H66a MN, H66b MN, H66c MN**
- **20 %** słownie: dwadzieścia procent
3. dla terenów **H40 ZP, H49a MN** (działki nr 959/10, 949/11, 959/12, 959/13, 959/14, 959/19), **H49b MN, H49c UK, ZP, H49d KD, H63b RP**
- **0 %** słownie: zero procent

=