



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 11 marca 2019 r.

Poz. 1965

UCHWAŁA NR 0007.11.2019 RADY GMINY GOLESZÓW

z dnia 27 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów - etap 1

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 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 0007.50.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 9 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów

Rada Gminy Goleszów

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów”, przyjętego uchwałą Nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r.

i uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów - etap 1

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących rozdziałów obejmujących następujące paragrafy:

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 4;
- 2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 5;
- 3) rozdział 3 - zasady kształtowania ładu przestrzennego - § 6;
- 4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 7;
- 5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 8 - § 10;
- 6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 11;
- 7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 12;
- 8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - § 13;

- 9) rozdział 9 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 - § 15;
- 10) rozdział 10 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;
- 11) rozdział 11 - stawki procentowe - § 17;
- 12) rozdział 12 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 18 - § 27;
- 13) rozdział 13 - przepisy końcowe - § 28 - § 29.

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

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków Województwa Śląskiego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 94,7 ha, który stanowi północno - wschodnią część wsi Goleszów, którego granice wyznacza:

- 1) od północy - ulica pod Chełmem;
- 2) od zachodu - ulica Ławki;
- 3) od południa - część ulicy Radoniowej i ulicy Piekarniczej, wzdłuż terenów PKP;
- 4) od wschodu - granica wsi Goleszów z Kozakowicami Górnymi.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
- 3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zabytki chronione ustaleniami planu;
- 6) granice terenów, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW pokrywające się ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

4. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska archeologiczne określone;
- 2) granice otuliny parku krajobrazowego "Beskidu Śląskiego";
- 3) granice terenów zamkniętych.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach obszaru objętego planem;
- 2) oznaczenia literowe na końcu symbolu – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20° i nie większy niż 45°;
- 3) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) dojazdach – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 5) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie istniejącego obiektu lub urządzenia budowlanego, polegające na podniesieniu ich parametrów technicznych;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 9) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
- 10) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
- 11) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

- 14) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 16) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczany sposób zagospodarowania i zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 17) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 18) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 19) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 20) tradycyjnych materiałach budowlanych – należy przez to rozumieć materiały budowlane takie jak: dachówki ceramiczne, drewno, kamień, cegła, szkło;
- 21) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, odnowy biologicznej, rekreacji, projektowania i pracy twórczej, usługi fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne, pralnicze;
- 22) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 23) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki i rekreacji;
- 24) zieleni łęgowej – należy przez to rozumieć tereny występujące nad rzekami i potokami, zajmujące miejsca okresowo wilgotne i podmokłe.

§ 4. 1. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **ZŁ** – tereny zieleni łęgowej;
- 7) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 8) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy "zbiorcza";
- 9) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”;
- 10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”;
- 11) **KK** – tereny kolejowe;
- 12) **ITE** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania ład przestrzennego:

1) nakaz:

- a) z zastrzeżeniem ust. 2 lokalizacji budynków przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- b) ograniczenia kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni,
- c) stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych stonowanych kolorów w pastelowych lub szarych odcieniach,
- d) pozostawienia pasów terenów o szerokości minimum 10,0 m, wolnych od zabudowy, od linii rozgraniczających terenów o symbolach **1WS-6WS**;

2) zakaz:

- a) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
 - b) lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym;
- 3) dopuszczenie możliwości lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz szyldów, przy zachowaniu warunku sytuowania tylko jednego urządzenia reklamowego na działce budowlanej od strony drogi publicznej.

2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień śródpolnych w celu:
 - a) ochrony gleb niższych klas bonitacyjnych przed erozją,

- b) hamowania spływu wód opadowych i roztopowych;
- 6) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

- 1) budynek dworca PKP przy ulicy Dworcowej 1, na terenie o symbolu **1U**;
- 2) budynek kolejowy przy ulicy Dworcowej 2, na terenie o symbolu **1U**.

2. Dla zabytków wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, na których występują te zabytki obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:

- 1) nakazuje się zachowanie cech stylowych zabytków takich jak forma architektoniczna, gabaryty budynków, geometria i historyczny rodzaj pokrycia dachów, wystrój architektoniczno - sztukatorski elewacji, oryginalne wykończenie elewacji;
- 2) zakazuje się:
 - a) nadbudowy istniejących zabytków,
 - b) lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów o powierzchni do 0,5 m², jako elementów zewnętrznej informacji wizualnej na ścianach budynków na wysokości ich parterów,
 - c) sytuowania masztów, anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wymianę stolarki na stolarkę nawiązującą kształtem, materiałem i podziałami do historycznej,
 - b) wymianę pokryć dachowych, przy czym nowe pokrycie musi być zgodne z historycznym.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne o charakterze obszarowym:

- 1) AZP 109-45/4 - osada - neolit/V ok. e. brązu-ok. halsztacki/ok. lateński/ okres wpływów rzymskich/późniejsze średniowiecze, oznaczone na rysunku planu;
- 2) AZP 109-45/25 - osada - ok. halsztacki/ok. lateński/późniejsze średniowiecze, oznaczone na rysunku planu;
- 3) AZP 109-45/36 - osada - pradzieje.

2. Na obszarach stanowisk archeologicznych:

- 1) obowiązuje priorytet ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

§ 10. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Śląskiego;
- 2) nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenach o symbolach **MN** - 600,0 m²,
- b) na terenie o symbolu **RM** - 1000,0 m²,
- c) na terenach o symbolach **U** i **PU** - 800,0 m²,
- d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem - 100,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek:

- a) na terenach o symbolach **MN** i **RM** - 18,0 m,
- b) na terenach o symbolach **U** - 16,0 m,
- c) na terenach o symbolach **PU** - 20,0 m,
- d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem - 6,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice otuliny parku krajobrazowego "Beskidu Śląskiego";
- 2) granice terenów zamkniętych.

2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 należy uwzględnić ograniczenia wynikające z ich położenia na obszarze otuliny parku krajobrazowego "Beskidu Śląskiego" zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie terenów zamkniętych wymienionych w ust. 1 pkt 2 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

3. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary i tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 7KDD, 9KDD**;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi i dojazdy:
 - a) klasy "zbiorcza" o symbolach **1KDZ** i **2KDZ**
 - b) klasy "lokalna" o symbolu **1KDL**,
 - c) klasy "dojazdowa" o symbolach **1KDD-10KDD**,

d) dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m oraz, że spełnione zostaną przepisy odrębne dotyczące dróg pożarowych.

2. W zakresie parkowania ustala się:

- 1) możliwość budowy parkingów naziemnych na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) budynki produkcyjne i usługowe – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 3) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;
- 4) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

3. Tereny komunikacji kolejowej wyznaczono na terenach o symbolach **1KK-7KK**.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo - komunalne i przemysłowe oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych z istniejących sieci wodociągowych poprzez ich rozbudowę stosownie do potrzeb;
- 2) dopuszcza się pobór wody ze studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki bytowe i podczyszczone ścieki przemysłowe do parametrów ścieków komunalnych z obszaru objętego planem kieruje się systemem grawitacyjno-pompowym na oczyszczalnie ścieków zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów do wód i do ziemi,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz prawa miejscowego.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się:

- 1) stosowanie indywidualnych i zbiorowych instalacji ciepła spalających paliwa stałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się korzystanie z systemów grzewczych opartych na paliwach gazowych, płynnych, z zasilaniem elektrycznym i solarnym oraz pompach ciepła.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
- 2) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę;
- 3) na obszarze objętym planem występują stacje transformatorowe;
- 4) występuje powiązanie z układem zewnętrznym poprzez linię elektroenergetyczną 110 kV relacji Ustroń - Trzyniec, Cieszyn Mnisztwo pokazane informacyjnie na rysunku planu;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ITE** zlokalizowana jest rozdzielnia sieciowa;
- 6) na terenach o symbolach **1PU-3PU**, **5PU**, **7PU**, **9PU** i **11PU** ustala się możliwość lokalizacji instalacji solarnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 17. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach **MN**, **RM**, **U** i **PU** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5%.

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - c) parkingi, dojazdy,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, bez możliwości rozbudowy i budowy nowych budynków inwentarskich;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN**:

- 1) geometria dachów:
 - a) dachy spadziste,
 - b) dachy płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,7;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek - 1000 m², z dopuszczeniem zmniejszenia tej powierzchni maksymalnie o 5% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki z dachem spadzistym - 12,0 m,
 - b) budynki z dachem płaskim - 9,0 m,
 - c) garaże, budynki gospodarcze, budowle i obiekty małej architektury:
 - z dachem spadzistym - 8,0 m,
 - z dachem płaskim - 6,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się teren o symbolu **U**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obsługa transportu kolejowego,
 - b) zieleń urządzone, obiekty małej architektury,
 - c) parkingi, dojazdy,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji nowych budynków wyłącznie o funkcji mieszkaniowej,
 - b) lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań w budynkach o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku w którym są zlokalizowane.

3. Z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **U**:

- 1) geometria dachów:
 - a) dachy spadziste,
 - b) dachy płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 16,0 m.

§ 20. 1. Z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 wyznacza się tereny o symbolach **PU**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
- c) centra biurowe, badawcze,
- d) usługi, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym,
- e) usługi z wykluczeniem usług użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, opieki zdrowotnej i turystyki;

2) dopuszczalne:

- a) instalacje solarne o mocy powyżej 100 kW w formie farm fotowoltaicznych i zespołów fotowoltaicznych na terenach o symbolach **1PU-3PU**, **5PU**, **7PU**, **9PU** i **11PU** w granicach pokazanych na rysunku planu pokrywających się ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniem zabudowy,
- b) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,
- c) dojazdy,
- d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 4,0 m użytkowania w formie:

- a) otwartych miejsc składowych, magazynowych, gospodarczych, technologicznych oraz pracy o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym prowadzone poza obrysem budynku,
- b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 20 oraz miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów oraz większych pojazdów i maszyn;

2) nakazuje się realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

3) zakazuje się realizacji budynków o funkcji mieszkaniowej oraz usług użyteczności publicznej wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. e;

4) dopuszcza się:

- a) na terenach **4PU**, **5PU** i **7PU** możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w ust. 3,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a na budynkach i budowlach,
- c) lokalizację konstrukcji wolnostojących kotwionych do ziemi służących do montażu paneli fotowoltaicznych oraz związanych z tym przeznaczeniem terenu przetwornic, rozdzielni elektrycznych transformatorów i przyłączy elektroenergetycznych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **PU**:

1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu – 65%,

- b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o symbolach **4PU**, **5PU** i **7PU** - 30%;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu – 10%,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o symbolach **4PU**, **5PU** i **7PU** - 50%;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu – 1,5,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o symbolach **4PU**, **5PU** i **7PU** - 0,3;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:
 - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu – 0,2,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o symbolach **4PU**, **5PU** i **7PU** - 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 15,0 m,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach o symbolach **4PU**, **5PU** i **7PU** - 12,0 m,
 - c) dla budowli – 24,0 m,
 - d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m,
 - e) dla obiektów i urządzeń fotowoltaicznych usytuowanych na terenie 4,0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **RM**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa agroturystyczna oraz obiekty małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi w związku z tą zabudową,
 - b) dojazdy,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków wyłącznie o funkcji mieszkaniowej, jeżeli nie są związane z gospodarstwem rolnym;
- 2) dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na funkcję mieszkaniową w gospodarstwie rolnym.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach

RM:

- 1) geometria dachów:
 - a) dachy spadziste,
 - b) dachy płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki - 12,0 m,
- b) budowle - 20,0 m,
- c) obiekty małej architektury - 9,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – rolnicze;
- 2) dopuszczalne:
 - a) dojazdy,
 - b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się zalesienia terenów,
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej i do wysokości maksymalnie 12,0 m,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń służących prowadzeniu istniejącego gospodarstwa rolnego w pasie o szerokości do 70,0 m od dróg publicznych określonych na rysunku planu na terenach o symbolach **1R**, **5R**, **6R**, **8R**.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **R**:

- 1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy inwentarskiej i gospodarczej;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8,
 - b) minimalny – 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy:
 - a) budynki - 10,5 m,
 - b) budowle - 20,0 m,
 - c) obiekty małej architektury - 9,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZŁ**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zielen łągowa;
- 2) dopuszczalne:
 - a) dojazdy,
 - b) ścieżki spacerowe i rowerowe w ramach dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczalne - budowle i urządzenia związane z przejazdami drogowymi i przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie spływu wód;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń umożliwiających zachowanie spływu, poprawę czystości oraz zwiększenie retencji wód.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDZ**, **KDL** i **KDD**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi publiczne, a w szczególności tereny o symbolach **KDZ**, **KDL**, **KDD**;
- 2) dopuszczalne:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
- 2) dopuszcza się następujące parametry szerokości dróg zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:
 - a) dla dróg o symbolach **KDZ** od 14,4 m do 22,0 m,
 - b) dla drogi o symbolu **KDL** od 7,6 m do 15,6 m,
 - c) dla dróg o symbolach **KDD** od 7,6 m do 17,3 m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny kolejowe.

2. Dla terenów o symbolach **KK**:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń i budowli związanych z obsługą i organizacją transportu kolejowego;
- 3) na terenach o symbolach **1KK**, **3KK**, **4KK** i **6KK** dopuszcza się możliwość utrzymania skrzyżowań w poziomie terenu z drogami o symbolach **1KDZ**, **2KDZ**, **1KDD-3KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **9KDD** i **10KDD**;
- 4) ustala się:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5%;
 - b) maksymalna wysokość budowli - 15,0 m.

§ 27. 1. Wyznacza się teren o symbolu **ITE**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
- 2) dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) dojazdy, parkingi.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **ITE**:

- 1) geometria dachu – dowolna;

- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 6,0 m,
 - b) budowle – 30,0 m.

Rozdział 13. **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Goleszów.

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

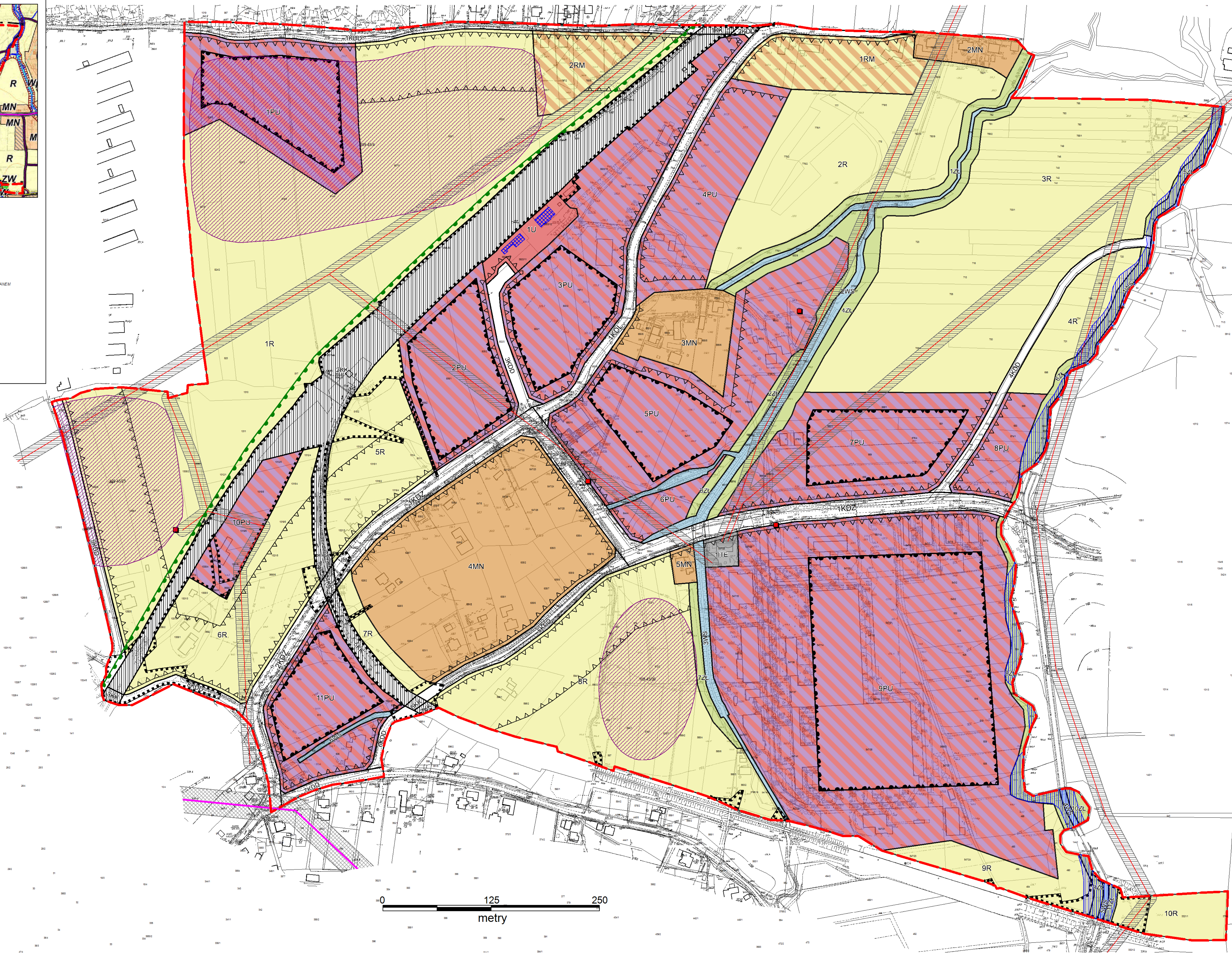
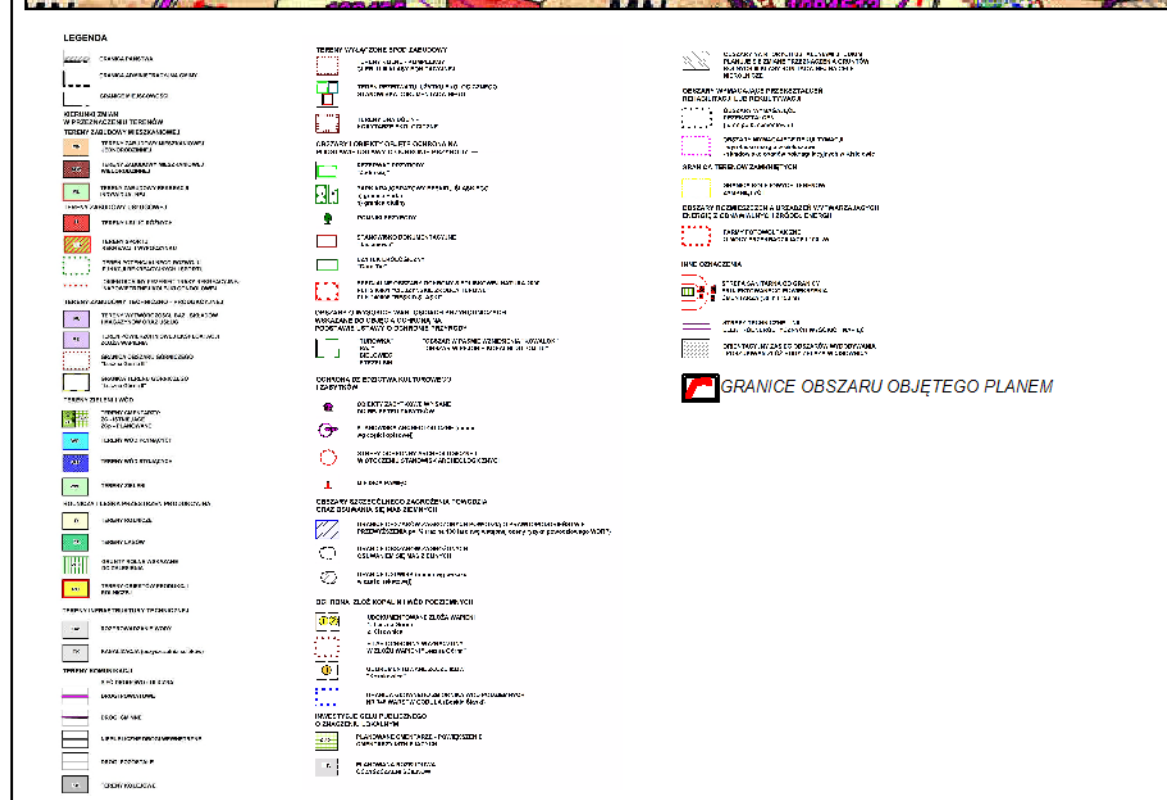
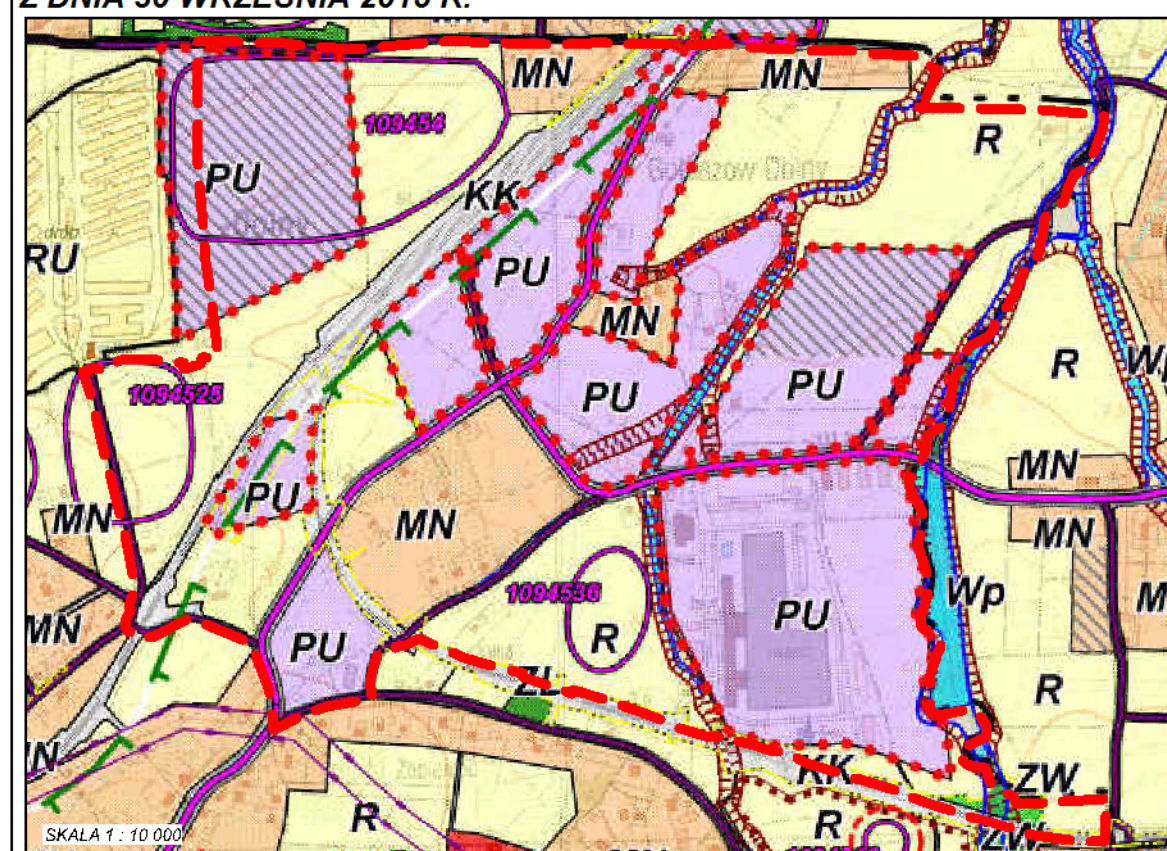
Przewodniczący Rady

Karol Lipowczan



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GOLESZÓW - ETAP 1

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOLESZÓW
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 R.**



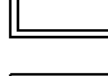
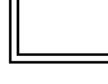
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 0007.11.2019
RADY GMINY GOLESZÓW
Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.
SKALA 1 : 2 000

- | | |
|---|--|
|  | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY |
|  | OBIEKTY ZABYTEKOWE CHRONIONE USTALENIAMI PLANU |
|  | GRANICE TERENÓW, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ
WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY
PRZEKAZACZEJ 100kW POKRYWAJĄCE SIĘ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
ZWIĄZANYMI Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU
LUB ZYTKOWANIU I UTRZĘDZANIU |

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OKREŚLONE
 GRANICE OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO
 "BESKIDU ŚLĄSKIEGO"
 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

RODZAJ PRZEZNACZENIA TERENU

- | | |
|---|--|
|  | MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
|  | U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
|  | PU - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG |
|  | RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH |
|  | R - TERENY ROLNICZE |
|  | ZŁ - TERENY ZIELENI ŁĘGOWEJ |
|  | WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
|  | ITE - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ELEKTROENERGETYKA |
|  | KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "ZBIORCZA" |
|  | KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "LOKALNA" |
|  | KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "DOJAZDOWA" |
|  | KK - TERENY KOLEJOWE |

OZNACZENIA INFORMACYJNE NA RYSUNKU PLANU

-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV
-  STREFA TECHNOLOGICZNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 KV
-  STREFA TECHNICZNA OD LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  STACJE TRANSFORMATOROWE

-  STACJE TRANSFORMATOROWE
-  OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYŻSZENIA $P = 1\%$ (RAZ NA 100 LAT)

SPOSÓB ZAPISU TERENÓW NA RYSUNKU PLANU

-  1 - KOLEJNY NUMER TERENU W RAMACH TEGO SAMEGO PRZENACZENIA PODSTAWOWEGO
U - PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENÓW

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI GOLESZÓW - ETAP 1**

RYSLINEK PLANU

LUTY 2019 R. SKALA 1 : 2 00

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.11.2019

Rady Gminy Goleszów

z dnia 27 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Goleszów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE								
1	1	25.09.2018	Zarzuca naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuzasadnione ograniczenie prawa własności, pozbawienie nieruchomości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz sporządzenie planu w sposób sprzeczny z postanowieniami studium.	563/2	R - tereny rolnicze			Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z ustaleniami SUiKZP Gminy Goleszów działka znajduje się w obszarze przeznaczonym jako R - tereny rolnicze, na których dopuszczono: 1. Przeznaczenie podstawowe: 1) tereny rolnicze, w tym sadownicze, ogrodnicze, 2) tereny wód powierzchniowych (zbiorniki wodne, stawy). 2. Przeznaczenie dopuszczalne: 1) zabudowa zagrodowa istniejąca, 2) nowa zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych o powierzchni co najmniej równej średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w sołectwie, 3) usługi przetwórstwa rolno – spożywczego, 4) tereny zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną naruszałoby ustalenia studium.
II WYŁOŻENIE								
2	1	31.01.2019	Przedstawia zarzuty dotyczące: 1) pozbawienie nieruchomości przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 2) sporządzenie planu w sposób sprzeczny z postanowieniami studium, 3) naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu	563/2	8R - tereny rolnicze			Ad 1) w projekcie planu pozostawiono lokalizację wnioskowanej działki w terenach R - rolniczych, podtrzymując tym samym ustalenie z MPZP z 2005 r. w tekście uchwały do planu dopuszczono możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków o maksymalnie 50 % powierzchni zabudowy istniejącej i do wysokości maksymalnie 12,0 m, oraz ustalono wskaźniki zabudowy dla tego terenu; Ad 2) ustalenia SUiKZP gminy Goleszów dla wskazanej działki

			przestrzennym z uwagi na sprzeczność planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium, 4) sprzeczność treści planu z postanowieniami studium oraz prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie w jakim nieruchomość na której faktycznie nie jest możliwe prowadzenie działalności rolnej i która jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, zakwalifikowana jest jako rolnicza; inna nieruchomość wskazana na terenie 5MN została zakwalifikowana jako mieszkaniowa jednorodzinna, 5) w sposób nieprawidłowy i dowolny, wbrew faktycznemu przebiegowi określono zasięg terenu wskazanego w planie jako 7ZŁ, 6) nieprawidłowe wskazanie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych, 7) brak uwzględnienia części nieruchomości objętej planem jako drogi dojazdowej do nieruchomości.				to R - tereny rolnicze zgodnie z rysunkiem Nr 2 "kierunki zagospodarowania przestrzennego". Wspomiane zaplanowane dla działki przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami towarzyszącymi zostało określone na rysunku Nr 1 "uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", która to plansza traktowana jest jako rodzaj inwentaryzacji terenów istniejącego zagospodarowania. Uwarunkowania nie decydują o kierunkach zagospodarowania przestrzennego terenów; Ad 3) w procedurze sporządzania planu nie został naruszony art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ kierunek nadany w SUiKZP gminy Goleszów dla wskazanej nieruchomości to R - tereny rolnicze; Ad 4) przytoczone w uwadze zapisy prognozy oddziaływania na środowisko odnoszą się do całego obszaru objętego planem, w ramach którego powiększono powierzchnie terenów produkcyjnych, składowo - magazynowych i usługowych oraz uzupełniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z kierunkami ustalonymi w SUiKZP gminy Goleszów. Działka Nr 563/2 nie została włączona do terenów MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ w przeciwieństwie do działki o przeznaczeniu w MPZP wsi Goleszów - etap 1 5MN, nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dojazd do działki 563/2 odbywa się drogą polną, zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu i przechodzącą przez tory kolejowe na niewyznaczonym przez PKP przejeździe kolejowym. Dlatego nie znaleziono uzasadnienia wyznaczenia na terenie działki 563/2 terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; Ad 5) teren 7ZŁ został wyznaczony jako tereny zieleni łąkowej przy cieku wodnym "Cieplica" oznaczonym na podkładzie mapowym otrzymanym z zasobu geodezyjnego, tereny te stanowią istniejące zadrzewienie wzdłuż tego cieku;
--	--	--	---	--	--	--	--

								Ad 6) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, wyznaczono w sposób umożliwiający realizację takich urządzeń fotowoltaicznych na dachu istniejących hal produkcyjnych zlokalizowanych na terenie 9PU, po obrysie tego budynku od strony południowo - zachodniej. Obowiązujące przepisy nie przewidują również wymogów co do odległości tego typu obiektów od zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nie określają ograniczeń w zabudowie. W tym wypadku odległość obiektu, na którym może zostać zrealizowane urządzenie od budynku mieszkalnego wynosi ok. 80,0 m; Ad 7) nie uwzględniono części nieruchomości objętej planem jako drogi dojazdowej, ponieważ nie ma możliwości połączenia tej drogi z istniejącą drogą gminną, gdyż konieczna byłaby realizacja przejazdu kolejowego oraz wydzielenie działki drogowej na terenach prywatnych.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.11.2019

Rady Gminy Goleszów

z dnia 27 lutego 2019 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Gminy Goleszów rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów - etap 1”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów - etap 1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Goleszów może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KDD. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.

2. Gmina Goleszów może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.

3. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 i pkt 2:

- 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
- 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.

4. Inwestycje wymienione w pkt 1 i pkt 2 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in.:

- 1) środków budżetu gminy;
- 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
- 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.



WOJEWODA ŚLĄSKI

IFIII.4131.1.25.2019

Katowice, dnia 1 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1945, ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 0007.11.2019 Rady Gminy Goleszów z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów – etap 1, w części określonej w:*

- § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b,
- § 12 ust. 2 pkt 2 lit. a w zakresie oznaczenia: „i RM”.

UZASADNIENIE

W dniu 27 lutego 2019 r. Rada Gminy Goleszów podjęła uchwałę w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów – etap 1*.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: upzp) w dniu 5 marca 2019 r. Wójt Gminy Goleszów przekazał Wojewodzie Śląskiemu uchwałę Nr 0007.11.2019, celem oceny jest zgodności z prawem. Dnia 13 marca br. do organu nadzoru wpłynęła dokumentacja prac planistycznych przekazana pismem z dnia 8 marca 2019 r. znak: ROŚ.6721.2.2016.IB.

W dniu 27 marca 2019 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, mającego na celu zbadanie legalności uchwały, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów o gospodarce nieruchomościami.

W Rozdziale 12 *Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów*, w § 21 ust. 1 uchwały, dla terenów oznaczonych symbolem RM Rada Gminy Goleszów ustaliła przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

Stosownie do przepisu art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1161) gruntami rolnymi są m. in. grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, a także grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw

rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. W myśl art. 4 pkt 2 cyt. ustawy budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu są budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych.

Wobec powyższego, mając na uwadze zdefiniowane przez ustawodawcę pojęcie gruntów rolnych, nie budzi wątpliwości, iż tereny oznaczone symbolem RM zostały przeznaczone, uchwałą Nr 0007.11.2019, na cele rolnicze.

W Rozdziale 7 *Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości*, w § 12 uchwały określono wymogi wynikające z przepisów art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), z których wynika obowiązek ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczególnych warunków scalania i podziału nieruchomości, w szczególności poprzez określenie minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

W § 12 ust. 2 pkt 1 określono minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w tym w § 12 ust. 2 pkt 1 lit. a planu określono ją także dla terenów RM (zabudowy zagrodowej). Dodatkowo w § 12 ust. 2 pkt 2 lit. a określono, między innymi dla terenów RM, minimalną szerokość frontu działek.

Tym samym, przepisami § 12 uchwały Nr 0007.11.2019 Rada Gminy Goleszów dla terenów zabudowy zagrodowej RM ustaliła szczególne warunki scalania i podziału nieruchomości.

Sporządzając plan miejscowy należy jednak mieć na względzie także inne przepisy powszechnie obowiązujące, które należy czytać łącznie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 upzp). W art. 101 ust. 2, zawartym w *Rozdziale 2. Scalanie i podział nieruchomości*, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, ze zm.), regulującym zasady przeprowadzania powyższej procedury jednoznacznie wskazano, że przepisy rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych **na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne** i leśne. Mając zatem na uwadze powyższe przepisy należało stwierdzić, że uchwałą Nr 0007.11.2019 Rada Gminy Goleszów dokonała ustaleń w zakresie scalania i podziału dla terenów RM przeznaczonych w planie na cele rolne, do czego nie została uprawniona.

Ustawodawca w art. 15 upzp określił zagadnienia, które w planie należy określić obligatoryjnie – art. 15 ust. 2, oraz te które określa się fakultatywnie, w zależności od potrzeb – art. 15 ust. 3. Jednakże obowiązek uregulowania w planie zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 **nie jest bezwzględny**, musi bowiem uwzględniać **warunki faktycznie** występujące w danym terenie.

Wobec powyższego organ nadzoru postanowił o stwierdzeniu nieważności norm zawartych w § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b oraz § 12 ust. 2 pkt 2 lit. a (w odniesieniu do terenów RM) kwestionowanej uchwały.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 upzp, którego przepisy jednoznacznie stanowią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane istotne naruszenie zasad sporządzania planu dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały Nr 0007.11.2019 Rady Gminy Goleszów z dnia 27 lutego 2019 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goleszów – etap 1, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia.*

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę składa się za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

Bożena Goldamer - Kapala

Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Otrzymuje:

Rada Giminy Goleszów