

WÓJT GMINY KOZY

**PROJEKT ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOZY
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. PRZECZNIA I UL. FOLWARCZNEJ**

(PROJEKT DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU)

KOZY, STYCZEŃ 2018r.

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Kozy
z dnia 2018 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy

Na podstawie:

art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz.1875), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz.1073 ze zm.)

Rada Gminy Kozy
stwierdza, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy
przyjętego uchwałą Nr XXX/205/13 Rady Gminy Kozy z dnia 20 czerwca 2013r.

i uchwała
Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy
dla obszaru położonego przy ul. Przecznia i ul. Folwarcznej

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zmianie podlega Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy uchwalony uchwałą Nr IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015r.

2. Zmiana planu, zwana dalej „planem”, obejmuje fragment obszaru gminy Kozy w granicach oznaczonych na rysunku planu.

3. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Nr XV/128/16 Rady Gminy Kozy z dnia 14 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy dla obszaru położonego przy ul. Przecznia i ul. Folwarcznej.

§ 2. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały, zawartego w rozdziałach:
 - a) Rozdział I - Przepisy ogólne,
 - b) Rozdział II - Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem,
 - c) Rozdział III - Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - d) Rozdział IV - Przepisy końcowe;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składającej się z rysunku planu wykonanym na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2 000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 7) stawek procentowych, na podstawie których ustalana będzie opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pozostałe elementy wymienione w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

- 1) przestrzenie publiczne wymagające określenia zasad ich zagospodarowania;
 - 2) tereny górnicze;
 - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 4) udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych;
- nie występują w obszarze objętym planem.

3. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny, złożone z oznaczenia literowego i liczbowego określającego przeznaczenie oraz kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia:
 - a) PU - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej,
 - b) KDW - teren drogi wewnętrznej.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu w skali 1:2 000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy w skali 1:10000 z oznaczeniem granic obszaru objętego zmianą planu;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kozy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kozy o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) intensywności zabudowy - rozumie się przez to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię ograniczającą dopuszczalne (nieprzekraczalne) położenie elewacji nowych budynków oraz innych obiektów kubaturowych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to „teren biologicznie czynny” zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku/ów znajdujących się na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce liczoną po zewnętrznym obrysie murów;
- 6) przepisach odrębnych - rozumie się przez to powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 8) terenie - rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) uchwale - rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy Kozy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) wysokości zabudowy - rozumie się:
 - a) wysokość budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a) mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 11) zieleni urządzonej - rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6.1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenu lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska i przyrody, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) prowadzenie wyłącznie takiej działalności produkcyjnej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych standardów jakości środowiska na terenie i poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów produkcyjnych i usługowych zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 6) nakaz gromadzenia i odbioru odpadów w systemie zorganizowanym - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 7) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 8) nakaz realizacji zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym i osłonowym.

2. W obszarze objętym planem nie występują formy ochrony ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Zasole” z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim.

4. Zasady ochrony terenu ochrony pośredniej, w tym zakazy i ograniczenia określa Rozporządzenie nr 24/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 22.07.2016r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej „Zasole” z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim (Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z 2016r., poz. 4475 - ze zmianami ogłoszonymi w Dz.Urz. Woj. Małopolskiego z 2017r., poz. 2144 i poz. 7107).

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. W obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych.

2. Obszar położony jest w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej ustanowionej dla dawnego zespołu zabudowy folwarcznej z XIXw., w której ustala się:

- 1) rekultywację terenów zdewastowanych oraz realizację zieleni urządzonej;
- 2) zachowanie historycznego przebiegu ul. Folwarcznej;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie usytuowania i gabarytów do obiektu zabytkowego, położonego w strefie, oznaczonego informacyjnie na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji masztów, wież itp. budowli o wysokości przekraczającej wysokość istniejącej zabudowy wymienionej w pkt 3.

Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8.1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną zewnętrzną z istniejącej drogi publicznej, oznaczonej w części informacyjnej rysunku planu symbolem „1KDL2”;
- 2) obsługę komunikacyjną wewnętrzną poprzez istniejącą drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem „KDW10”;
- 3) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania (m.p.) według wskaźników:
 - a) 3 m.p. na 10 zatrudnionych,
 - b) co najmniej 1 m.p. dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na parkingach liczących 6–15 stanowisk.

2. W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich modernizacji i rozbudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele komunalne, technologiczne i ochronę przeciwpożarową z istniejącego wodociągu komunalnego po jego rozbudowie;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do realizowanego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej i sieci niskiego napięcia po ich rozbudowie;
- 6) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ustawy o odpadach;
- 7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne z zastosowaniem atestowanych urządzeń grzewczych oraz paliw zapewniających zachowanie dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 8) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejących sieci gazowych średniociśnieniowych po ich rozbudowie.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 9.1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami „PU 25–26”.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna (obiekty produkcyjne, składy, magazyny);
- 2) zabudowa usługowa.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty i urządzenia komunikacji, w tym dojścia, dojazdy i miejsca do parkowania;
- 3) zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05
 - b) maksymalna - 1,4;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) geometria dachu budynków - dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 15°–45°;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków - 10 metrów,
 - b) budowli - 10 metrów,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 10 metrów;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków i innych obiektów kubaturowych:
 - a) minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „1KDL2”,
 - b) minimum 3,5 metra od linii rozgraniczającej istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDW10”.

5. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
- 2) nakaz realizacji w terenach zieleni urządzonej, w tym pasów zieleni o charakterze izolacyjnym i osłownym wzdłuż granic terenu.

§ 10.1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem „KDW10”.

2. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie z możliwością przebudowy istniejącej drogi wewnętrznej o szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających, jezdni o szerokości minimum 3 metry;
- 2) możliwość lokalizacji chodników, zieleni urządzonej, sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie ma terenów wymagających określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, w których niniejszym planem dokonano zmiany przeznaczenia, w wysokości 30% od wzrostu wartości.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 13. Dla obszaru określonego w niniejszej uchwale tracą moc postanowienia uchwały nr IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 2015r., poz. 4990).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.