

**U C H W A Ł A** NR .....  
**Rady Gminy Kozy**  
z dnia ..... 2016r.

**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 2016r., poz. 446 ze zm.) art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.)

Rada Gminy Kozy

uchwala

**Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy  
dla obszaru położonego przy ulicy Jana III Sobieskiego**

stwierdzając jednocześnie, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy  
przyjętego uchwałą Nr XXX/205/13 Rady Gminy Kozy z dnia 20 czerwca 2013r.

**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 położonego przy ulicy Jana III Sobieskiego w granicach oznaczonych na rysunku planu.

3. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Nr XV/127/16 Rady Gminy Kozy z dnia 14 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

§ 2. Treść planu przedstawiona jest w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały, zawartego w rozdziałach:
  - a) Rozdział I - Przepisy ogólne,
  - b) Rozdział II - Przepisy szczegółowe,
  - c) Rozdział III - 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 5) zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) 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) zabytki, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny górnicze;

- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 5) 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) MNe76a - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna

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 wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy w skali 1:10 000 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.

#### § 5.1. Ilekróć 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 i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią (na odległość nie większą niż 1,5 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, ryzalitów i wykuszy;
- 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) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to obiekty usługowe, które nie zostały zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodujące szkodziwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz pogorszenia standardów jakości środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska
- 11) 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) mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 12) zieleni urządzonej - rozumie się przez to zespoły zadrzewień, zakrzewień oraz zieleni niskiej skomponowanej pod względem estetycznym i plastycznym

2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

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

## Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 6. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem „MNe76a”, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, w tym:
  - a) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych
  - b) obiekty usług nieuciążliwych wolnostojących, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni zabudowy na działce
  - c) budynki gospodarcze i garażowe,
  - d) urządzenia komunikacji wewnętrznej i miejsca do parkowania,
  - e) zieleni urządzona i obiekty małej architektury,
  - f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym obiektów łączności publicznej
  - b) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego,
  - c) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - d) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza,
  - e) nakaz gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - f) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
  - g) nakaz realizacji i ochrony zieleni urządzonej,
  - h) obowiązek ochrony akustycznej terenu, który zalicza się, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, do „terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej”;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) intensywności zabudowy: minimalna - 0,05, maksymalna - 1,2
  - c) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu głównych połaci 25° - 45°,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci 15° - 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie dla obiektów przybudowanych,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych - 10 metrów,
    - budynków gospodarczych i garaży - 6 metrów,
    - obiektów małej architektury, w tym altan i wiat - 4 metry,
    - obiektów infrastruktury technicznej - 12 metrów,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków i innych obiektów budowlanych:
    - minimum 10 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem „1KDL3”;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem, w tym:
  - a) zachowuje się istniejący układ i kształt działek budowlanych oznaczony na mapie ewidencyjnej;
  - b) nie obejmuje się terenu obowiązkiem dokonania scaleń i podziału nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości – na warunkach określonych w przepisach odrębnych – ustala się dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału, minimalną powierzchnię działki wynoszącą 1000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 20m. Dopuszcza się zmniejszenie wyżej określonych parametrów działek jednak nie większe niż 10%.
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym:
  - a) obsługa komunikacyjna zewnętrzna z drogi publicznej powiatowej nr 4482 S klasy lokalnej, przylegającej do południowej granicy terenu, według warunków ustalonych przez zarządcę drogi
  - b) obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc do parkowania według wskaźników:
    - 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym:
- a) zaopatrzenie w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową:
    - z istniejącej sieci wodociągu komunalnego,
    - zachowanie biegnącej przez teren magistrali wodociągowej Ø 800 relacji Kobiernice - Bielsko-Biała,
  - b) odprowadzanie ścieków:
    - docelowo do realizowanego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
    - do czasu zakończenia realizacji systemu dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych z nakazem wywozu ścieków do istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków w Pisarzowicach (gmina Wilamowice),
    - 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,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej i sieci niskiego napięcia po ich rozbudowie,
  - d) zaopatrzenie w gaz ziemny - z istniejącej sieci gazociągów średnociśnieniowych po ich rozbudowie,
  - e) gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kozy,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne z zastosowaniem atestowanych urządzeń grzewczych oraz paliw zapewniających zachowanie dopuszczalnych standardów jakości powietrza.

§ 7. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę w wysokości 1% dla określenia jednorazowej opłaty obowiązującej w przypadku zbycia nieruchomości na terenie objętym planem.

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

§ 8. 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).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.

§ 10. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

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



## UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Kozy  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy  
dla obszaru położonego przy ulicy Jana III Sobieskiego

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy dla wymienionego obszaru sporządzany jest na podstawie uchwały Nr XV/127/16 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. Jana III Sobieskiego.
2. Zmianie podlega Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy uchwalony uchwałą Nr IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015r., który przeznaczają przedmiotowy obszar pod uprawy rolnicze.
3. Obszar objęty zmianą, w projekcie planu wymienionym w punkcie 2 przedłożonym do uzgodnienia i opiniowania, był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Niestety w końcowym etapie przygotowania projektu planu do uchwalenia został, wskutek pomyłki technicznej i redakcyjnej, wyłączony z zabudowy.
4. Celem projektowanej zmiany jest zatem przywrócenie przeznaczenia obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, co będzie zgodne zarówno z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy” uchwalonym w 2013r., a także z poprzednim planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy uchwalonym w 2006r., w którym na przeznaczenie przedmiotowego obszaru na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III wyraził zgodę Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja nr GZ.tr.-602-767/02 z 20.02.2003r.).
5. W projekcie zmiany uwzględniono odpowiednio wymagania zawarte w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez powiązanie ustaleń zmiany planu z ustaleniami planu obowiązującymi dla całego obszaru gminy Kozy.
6. W projekcie zmiany uwzględniono wymagania zawarte w art. 1, ust.2 pkt 11-12 w/w ustawy, dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - co będzie udokumentowane w „Dokumentacji prac planistycznych”, stanowiącej część dokumentacji uchwalonego planu.
7. Z uwagi na brak aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 jak również uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie przeprowadza się oceny zgodności projektu zmiany planu z w/w dokumentami.
8. Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby projektu.