

**UCHWAŁA NR XXIX/227/21
RADY GMINY KOZY**

z dnia 27 lipca 2021 r.

**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 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy (Uchwała Nr XXX/205/13 Rady Gminy Kozy z dnia 20 czerwca 2013 r.)

Rada Gminy Kozy

**uchwała: zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy, przyjętego Uchwałą
Nr IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy (Dz. U. Woj. Śl. poz. 4990 z dnia 5 października
2015 r.).**

§ 1. Zmiana planu obejmuje część tekstową ww. uchwały w zakresie:

- 1) przeznaczenia podstawowego terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej (MU) – uszczegółowienie zapisu o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zmiany charakteru zapisu z „KDW – drogi wewnętrzne ogólnodostępne” na „KDW – drogi wewnętrzne”.

§ 2. Rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015 r., o którym mowa w § 2 pkt 2 nie ulega zmianie.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.
2. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
3. Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 4. W uchwale Nr IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy wprowadza się następujące zmiany:

- 1) **§ 19 ust. 2 pkt 1 lit. c** otrzymuje brzmienie: „*dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej w terenach MN, MU / na 1 budynek - 500 m², front 15 m, w terenach MNe - 600 m², front 16 m,*”;
- 2) **§ 19 ust. 2 pkt 1 lit. d** otrzymuje brzmienie: „*dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej w terenach MN, MU- 300 m², front 10 m,*”;
- 3) **§ 19 ust. 2 pkt 1** dodaje się **lit. i** w brzmieniu: „*dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MU – 1200 m², front 20 m,*”;
- 4) **§ 20 ust. 2** otrzymuje brzmienie: „*obszar obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).*”;
- 5) **§ 20 ust. 6** otrzymuje brzmienie: „*Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ komunikacyjny może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych” określonych w §4 ust. 1 pkt 1 uchwały. Podstawowe parametry dróg wewnętrznych ustalono w §45 uchwały.*”;
- 6) **§ 25 ust. 2 pkt 2** otrzymuje brzmienie: „*możliwość realizacji obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych, w tym obiektów rzemiosła produkcyjnego i usługowego,*”;
- 7) **§ 25 ust. 2 pkt 3** otrzymuje brzmienie: „*możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,*”;

- 8) § 25 ust. 2 dodaje się pkt 3a w brzmieniu: „możliwość lokalizacji mieszkań wbudowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu.”;
- 9) § 45 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie: „**KDW** – drogi wewnętrzne.”;
- 10) § 45 ust. 2 pkt 8 otrzymuje brzmienie: „**KDW 1÷103** – istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych) o szerokości od 5 – 12 metrów w liniach rozgraniczających (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu), szerokość jezdni co najmniej 3 metry, z mijankami co 100 metrów.”.
- § 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozy.
- § 6. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.
- § 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
- § 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Kozy

Miłosz Zelek

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Kozy postanawia – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – nie uwzględnić bądź częściowo nie uwzględnić następujących uwag złożonych w trakcie wyłożenia:

L p.	Data wpływu uwagi (data wysłania uwagi)	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		8.		9.
1.	21.06.2021 (21.06.2021)	[...]*	Zwracam się z następującymi propozycjami dotyczącymi zmian w MPZP Gminy Kozy: 1) § 25 ust. 2 pkt 3 MPZP 2) § 19 ust. 2 pkt 1 MPZP. Ad. 1) § 25 ust. 2 pkt 3 MPZP - wątpliwości dotyczące 50% powierzchni przestrzeni usługowej. Jak wynika uzasadnienia projektu uchwały oraz rzeczywistych problemów związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego, zmiana postanowienia jest konieczna ze względu na błędne rozumienie postanowienia przez organ wydający pozwolenia na budowę. Proponowana treść	tereny MU 5506/3		X	X	X	X	Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2. Uwzględnienie pkt 2 prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozy, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

		<p>postanowienia nadal jednak będzie budzić wątpliwości i powodować nieścisłości, polega bowiem na zmianie słowa „oraz” na przecinek.</p> <p>Przepis miałby otrzymać brzmienie:</p> <p>2. W terenach ustala się: (...)</p> <p>3) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz, mieszkań wbudowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu;</p> <p>Zmiana jest niewystarczająca i nadal mogą pojawiać się identyczne wątpliwości jak w obowiązującym stanie prawnym. Z tego względu, zgodnie z intencją i celem zmiany tego postanowienia wnoszę o dokonanie rozbicia powyższego na dwa odrębne punkty, tak by nie zachodziły jakiegokolwiek wątpliwości na przyszłość co do możliwości sytuowania zabudowy jednorodzinnej w terenach MU. Tak, by organ wydający pozwolenia na budowę nie mógł mieć wątpliwości co do treści postanowień.</p> <p><u>Proponowane brzmienie (propozycja 1):</u></p> <p>2. W terenach ustala się: (...)</p> <p>3) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz,</p> <p><u>3a) możliwość lokalizacji mieszkań wbudowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu.</u></p> <p>Ewentualnie, aby zachować obecną numerację, przedstawiam drugą, niebudzącą takiej wątpliwości propozycję.</p> <p>Z proponowanego brzmienia również jednoznacznie będzie wynikać, że 50% powierzchni ma dotyczyć tylko mieszkań wbudowanych w obiekty usługowe. Jednocześnie usunięta zostanie nieścisłość językowa dotycząca tego, że nie wiadomo, o jakie przeznaczenie „przeznaczenie <u>to</u>” chodzi w przepisie (czy usługowe, czy mieszkaniowe ma wynosić 50%).</p> <p>Propozycja 2:</p> <p>2. W terenach ustala się: (...)</p> <p>3) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz, mieszkań wbudowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że powierzchnia wbudowanych mieszkań w</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>obiekty usługowe przeznaczenie to nie będzie zajmowało zajmowała więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu;</p> <p>Uprzejmie proszę o przychylenie się do jednej z dwóch powyższych propozycji. Propozycja ma na celu jedynie sprecyzowanie celu zmiany tak, by usunąć wszelkie wątpliwości na przyszłość co do intencji Gminy - czyli realizuje cel wprowadzania zmian.</p> <p>Ad. 2. § 19 ust. 2 pkt 1 lit. i MPZP - nielogiczny wymóg dotyczący minimalnej wielkości działki</p> <p>Zakres zmian przewiduje dodanie w § 19 MPZP wymogów co do wielkości działek. Tereny MU jako tereny o intensywniejszej dopuszczalnej zabudowie zlokalizowane przy głównych drogach powinny być możliwe do zabudowy przynajmniej w równym stopniu co tereny MN. Nie ma logicznego uzasadnienia dla zabudowy jednorodzinnej w mniej gęsty sposób na terenach MU niż w terenach MN (tam jest 700m² i front 18 m), a tym bardziej w luźniejszej zabudowie niż nawet na terenach zabudowy ekstensywnej (dla MNe wymóg wynosi 1000 m² i front 20m). Nie ma również logicznego uzasadnienia dla wyznaczenia dla zabudowy bliźniaczej minimalnych działek 500 m², a dla domu jednorodzinnego 1200 m². Wedle takich postanowień, dwa domy w zabudowie bliźniaczej potrzebowałyby mniejszej działki niż pojedynczy dom.</p> <p>Z tego względu wnoszę o zmianę o zmianę parametrów wielkości działek dla zabudowy jednorodzinnej na terenach MU z wartości 1200 m² i 20m na wartości: 700m² i front 18 m² - tak samo jak dla działek MN lub przynajmniej tak samo jak dla terenów MNe (czyli 1000 m²).</p> <p>Propozycja brzmienia § 19 ust. 2 pkt 1 MPZP:</p> <p>3) dodaje się lit. i: w brzmieniu: „dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MU – 700 m², front 18 m;”.</p> <p>Uprzejmie proszę o przychylenie się do powyższych propozycji, w szczególności do propozycji Ad. 1., tak, by w pełni usunąć wątpliwości interpretacyjne.</p> <p>Uwaga dotyczy wszystkich nieruchomości oznaczonych w planie jako MU, w szczególności zaś działki 6506/3.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.	10.06.2021 (07.06.2021)	[...]*	<p>Jako mieszkaniec Kóz oraz właściciel działek o oznaczeniu MU położonych na terenach objętych Miejscowym planem zagospodarowania Przewodzenia przyjętym Uchwała Nr IX/52/15 Rady Gminy Kozów z dnia 24 września 2015 r. przedstawiam swoje uwagi do proponowanych zmian.</p> <p>Zwracam uwagę, że proponowana treść § 25 ust. 2 pkt 3 MPZP nadal pozostaje niejednoznaczna i będzie budzić wątpliwości. Celem wprowadzania zmian jest usunięcie tych wątpliwości, stąd proszę o jednoznaczne sformułowanie planu w taki sposób, by dopuszczalna była możliwość budowy domów jednorodzinnych bez towarzyszących usług, zgodnie z intencją twórców planu. Proponowana zmiana słowa „oraz” na przecinek nie jest wystarczająca. Proponuję rozdzielenie punktu dotyczącego mieszkań oraz budynków jednorodzinnych albo w ogóle wykreślenie fragmentu o mieszkaniach z planu, ponieważ i tak plan nie dopuszcza zabudowy wielomieszkaniowej na tym terenie. Ewentualnie można też zamienić kolejność sformułowań - najpierw podać część o mieszkaniach wraz z ich wymogami co do % przeznaczenia budynków, a w drugiej części zdania dodać o możliwości stawiania budynków jednorodzinnych. Wtedy przepis nie będzie budził wątpliwości.</p> <p>Skoro prowadzona jest skomplikowana procedura dotycząca zmiany planu, warto jest dokonać jej w sposób jednoznaczny. Powyższa propozycja usuwa wszelkie wątpliwości.</p> <p>Po drugie, zwracam uwagę, że wymóg 1200 m² na terenach MU na jeden budynek mieszkalny określony w § 19 MPZP moim zdaniem zbyt duży. Skoro to teren dopuszczający intensywną zabudowę, to niezrozumiałe jest, że miałyby być wyższy niż dla terenów ekstensywnych gdzie jest 1000 m². Wnoszę o przyjęcie go w niższej wysokości, np. 700 m².</p>								<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie powierzchni działki.</p> <p>Uwzględnienie uwagi w całości prowadziło do naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozów, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
----	----------------------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	---

[...]* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.)

ROZSTRZYGNIĘCIE

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Kozy, uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie zmiany planu nie wymaga realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/227/21

Rady Gminy Kozy

z dnia 27 lipca 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXIX/227/21

Rady Gminy Kozy

z dnia 27 lipca 2021 r.

dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XXI/185/20 Rady Gminy Kozy z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy podjętego Uchwałą IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015 r.

Gmina Kozy posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XXX/205/13 Rady Gminy Kozy z dnia 20 czerwca 2013 r.

Celem opracowania zmiany planu jest część tekstowa ww. uchwały w zakresie uszczegółowienia zapisów przeznaczenia podstawowego terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej (MU) o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmianę charakteru zapisu z „KDW – drogi wewnętrzne ogólnodostępne” na „KDW – drogi wewnętrzne” wraz z niezbędnymi zapisami w uchwale.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Kozy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej oraz na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej obwieszczenie o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia. Następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

W projekcie zmiany planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Uwzględniono również walory architektoniczne poprzez określenie odpowiednich funkcji i parametrów zabudowy, które gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów, zachowanych poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany dotyczące korekty zapisu z „*drogi wewnętrzne ogólnodostępne*” na „*drogi wewnętrzne*” zawarte w §45 niosą za sobą powielenie zapisu w §20. W obu przypadkach zmiana polega na usunięciu słowa „*ogólnodostępne*”. Wynika to z faktu, że nie wszystkie drogi KDW w gminie są ogólnodostępne.

Zmiany wprowadzone w §25 polegają na uszczegółowieniu zapisu przeznaczenia podstawowego, w sposób jednoznacznie umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Spowodowane jest to interpretacją organu wydającego pozwolenia na budowę według którego na terenach MU nie ma możliwości realizowania samodzielnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pomimo odmiennej intencji organu sporządzającego plan. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej jest równoznaczne z dopuszczeniem możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej. W ślad za tym pojawiła się konieczność wprowadzenia zmian w §19 polegające na ustaleniu parametrów minimalnych powierzchni oraz minimalnych szerokości frontu działki.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje i rozwiązania uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Następnie projekt planu był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27 maja 2021 roku do 16 czerwca 2021 roku. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 8 czerwca 2021 roku. Uwagi do projektu planu zbierano do dnia 30 czerwca 2021 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi do projektu planu, które zostały częściowo uwzględnione.

W trakcie opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Wprowadzone zmiany nie będą miały wpływu na budżet gminy po stronie wydatków.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.