

Uchwała Nr
Rady Gminy i Miasta Koziegłowy
z dnia2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Koziegłowy
dla fragmentu obszaru położonego w miejscowości Gniazdów - Mzyki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 503 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Koziegłowy, przyjętego Uchwałą Nr 31/V/2015 z dnia 25 lutego 2015 r. z późn. zm., Rada Gminy i Miasta Koziegłowy uchwala, co następuje:

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Koziegłowy dla fragmentu obszaru położonego w miejscowości Gniazdów - Mzyki, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren położony w miejscowości Gniazdów - Mzyki, w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą Nr 328/XXXVII/2022 Rady Gminy i Miasta Koziegłowy z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Koziegłowy dla fragmentu obszaru położonego w miejscowości Gniazdów - Mzyki.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Koziegłowy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
 - 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Koziegłowy 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 – niestanowiący ustaleń planu;
 - 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) okapu, daszków, schodów zewnętrznych, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, konstrukcji wsporczych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
 - 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu

- budowlanego;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
 - 6) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
 - 7) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
 - 8) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć np.: boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach, rowerach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
 - 9) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
 - 10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 11) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
 - 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole przeznaczeń terenów wraz numeracją:
 - a) **1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1RZM** - teren zabudowy zagrodowej;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 „Lubliniec-Myszków”.

§ 4

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleni urządzonej oraz wiat i zadaszeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) dla ochrony wód podziemnych na całym obszarze planu położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 „Lubliniec-Myszków”, ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - b) zakazuje się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
 - 2) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) nakaz magazynowania odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach,
 - b) nakaz czasowego przechowywania (magazynowania) odpadów w sposób zabezpieczający je przed wpływem czynników atmosferycznych,
 - c) zakaz magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością;
- 3) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków;
 - 4) ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 6) wszelkie uciążliwości związane z planowaną działalnością nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm; nakaz stosowania rozwiązań technologicznych i infrastrukturalnych chroniących przed emisją zanieczyszczeń i hałasu w stopniu zapewniającym oddziaływanie inwestycji jedynie w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 3. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-120°.
- 4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) inwestycje realizować projektując liczbę miejsc parkingowych według potrzeb indywidualnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów drobnej wytwórczości i rzemiosła – 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy,
 - e) miejsca parkingowe i postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
 - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w budynkach garażowych;
 - 4) ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 5) ustala się w zakresie architektury:
 - a) **geometria dachów:**
 - płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 30° - 45° dla zabudowy mieszkaniowej,
 - płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale 0° - 50°, dla zabudowy usługowej oraz drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
 - b) **pokrycie dachu** – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blacha trapezowa, membrana dachowa, gont, strzechy; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu, z ich odcieniami;
 - 6) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o wskaźnikach niedostosowanych do warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu z zakazem ich zwiększania.

5. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- 2) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z §4 ust. 4 pkt. 2, 3 i 4 uchwały.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **wodociągów** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociagową gminy,
 - b) ustala się możliwości rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, produkcji oraz celów gaśniczych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
 - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
 - a) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, uwzględniając ustalenia §4 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne w powyższym zakresie;
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej gminy,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, uwzględniając ustalenia §4 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne w powyższym zakresie,
 - c) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
 - a) Źródłem gazu dla odbiorców w obszarze objętym planem są Gazociąg wysokoprężny 250 mm relacji Częstochowa-Myszków,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,
 - c) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych;
- 6) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
 - a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ Myszków – Mijaczów oraz GPZ Bukowiec w gminie Koszęcin; Zasilanie odbywa się poprzez napowietrzne i kablowe linie średniego napięcia 15kV i stacje transformatorowe 15/0,4kV,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN;
- 7) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
 - a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się w obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m.

7. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary naturalnego osuwania się mas ziemnych;
- 4) udokumentowane złoża surowców naturalnych.

8. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:

Ustala się stawkę procentową dla terenów **1MN** i **1RZM**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,6,
 - b) minimalny – 0,05;
 - 3) wysokość zabudowy – do 12 m;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%.

§ 6.

1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunkach planu symbolem **1RZM**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny - 0,6,
 - b) minimalny – 0,02;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) zagrodowej – mieszkaniowej w zabudowie 12 m,
 - b) związanej z produkcją rolną, m. in. inwentarskich i gospodarczych - 16 m,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Koziegłowy.

§ 8.

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