

Projekt

Wójta Gminy Miedźno z dnia 3 września 2025 r.

**UCHWAŁA NR ____/____/2025
RADY GMINY MIEDŹNO**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości
Ostrowy nad Okszą, przyległego do ulicy Brzeźnickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), **Rada Gminy Miedźno**

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w gminie Miedźno w miejscowości Ostrowy nad Okszą, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedźno przyjętego uchwałą Nr 240/XXX/2022 Rady Gminy Miedźno z dnia 16 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedźno.

2. Plan obejmuje obszar zgodny z granicami wyznaczonymi w uchwale nr 34/IV/2024 Rady Gminy Miedźno z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Ostrowy nad Okszą.

3. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedźno o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedźno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

- d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:
- a) przeznaczenie terenu,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) oznaczenia graficzne:
- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granica strefy ochrony funkcyjnej wzdłuż linii elektroenergetycznej;
- 2) symbole i oznaczenia graficzne określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
- a) **U-P** - teren usług lub produkcji przemysłowej,
 - b) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - c) **L** - teren lasu;
- 3) oznaczenia graficzne terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 50 m i 150 m.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 2) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Obszar objęty planem jest położony w granicach:

- 1) GZWP 326 Częstochowa E,
- 2) strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 500 m.

6. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszarów objętych planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenu lub kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 10, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 11;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego lub literowo-liczbowego, oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania oznaczeń porządkowych, służących identyfikacji poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym przeznaczeniu

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym;
- 2) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu i gruntu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;
- 3) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia na powierzchni terenu budynków oraz innych nadziemnych obiektów budowlanych, którym można przypisać parametr objętości, za wyjątkiem nadziemnych obiektów niezbędnych do funkcjonowania infrastruktury technicznej takich jak: transformatory, przepompownie, hydranty, szafy (telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i gazowe);
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków od strony istniejących lub wyznaczonych w planie dróg, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii w odległości nie większej niż 1,5 m przez:
 - a) elementy budynków takie jak okapy i zadaszenia,
 - b) elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 5) **granica strefy ochrony funkcyjnej wzdłuż linii SN** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie określające granice stref wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz gazociągu, koniecznych do zapewnienia właściwej eksploatacji sieci;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje:
 - a) usług wspomagających górnictwo i wydobywanie,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 7) **produkcji przemysłowej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegającej na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;

10) **mieszkaniu funkcyjnym** – należy przez to rozumieć lokal lub budynek o funkcji mieszkalnej zajmowany przez osoby, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania na terenie o funkcji innej jak mieszkaniowa.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Miedźno;
- 2) **rysunek planu** – oznacza część graficzną planu;
- 3) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - obejmują obiekty wymienione w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- 6) **mikroprzedsiębiorca i mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 7 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236);
- 7) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);
- 8) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1436 z późn. zm.);
- 9) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
- 10) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu

§ 5. 1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
- 3) użytkowanie terenów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk, pastwisk, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami i rowami.

2. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych;
- 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych lub melioracji wodnych;
- 4) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
 - b) urządzeń budowlanych i budowli, w tym miejsc parkingowych oraz obiektów małej architektury.

3. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania: dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu.

6. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

- 1) dominant oraz pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;
- 2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 3) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m.

7. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne terenu

8. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, w tym budynków:

- 1) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320);
- 2) na terenach, dla których nie wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg - w oparciu o przepisy odrębne, w tym z zachowaniem wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 6. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa budowlanego, prawa wodnego oraz ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych a także ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania w prowadzonej działalności (produkcyjnej i rolniczej) instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska ograniczające emisje zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją.

4. Dla ochrony przed hałasem: dla terenów faktycznie użytkowanych jako zabudowa zamieszkania, a także dopuszczonych do ww. przeznaczenia, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

6. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

7. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej terenów wymagane jest urządzenie terenów zieleni, z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 2) zmiana zagospodarowania i zabudowa gruntów rolnych i leśnych z uwzględnieniem zasadzawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 3) zmiana zagospodarowania i zabudowa terenów przylegających do terenów leśnych z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu ochrony przeciwpożarowej

8. W granicach stref wzdłuż sieci infrastruktury technicznej wyznaczonych na rysunku planu wprowadza się zakaz:

- 1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności budynków mieszkalnych;
- 2) sadzenia roślinności, której docelowa wysokość może przekroczyć 3 m.

9. Prowadzenie działalności:

- 1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska i nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 2) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji: pyłów, hałasu, drgań lub oświetlenia, w tym oświetlenia jaskrawego, o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego, które mogą być szkodliwe dla stanu środowiska lub zdrowia ludzi albo mogą mieć negatywny wpływ na warunki życia mieszkańców w otoczeniu.

10. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) obiektów, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, a w szczególności obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów ulegających biodegradacji, w tym kompostowni;
- 5) elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 6) usług handlu wielkopowierzchniowego.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 7. 1. W granicach stref ochrony sanitarnej wokół terenu cmentarza wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) w odległości 50 m od terenu cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków lub ich części mieszczących pomieszczenia: mieszkalne, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności;
- 2) w odległości 150 m od terenu cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;

3) warunkiem lokalizacji w odległości od 50 m do 150 m od granicy terenu cmentarza: budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności jest podłączenie do sieci wodociągowej:

- a) działki budowlanej, w granicach której mają być zlokalizowane te budynki,
- b) wszystkich budynków korzystających z wody o tych funkcjach.

4. W granicach obszarów objętych planem obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jak źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

5. Zabudowa i zmiana zagospodarowania obszarów objętych planem, jako położonych w granicach GZWP 326, z uwzględnieniem ograniczeń prawnych wprowadzanych przez przepisy prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 8. 1. Dla obszarów objętych planem utrzymuje się istniejące powiązania z przylegającymi do obszarów objętych planem istniejącymi drogami publicznymi;

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie regulują inaczej, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych stanowiących dojazd do gruntów rolnych lub do działek budowlanych.

3. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być dostosowane do sposobu ich użytkowania, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż:

- 1) 5 m w przypadku dojazdu do nie więcej niż 6 działek budowlanych;
- 2) 8 m w przypadku dojazdu do więcej niż 6 działek budowlanych.

4. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

a) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej jednocześnie:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych) w granicy działki budowlanej,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych lub ciężarowych na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej magazynów lub składów w granicy działki budowlanej,

b) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla pojazdów samochodowych / na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku w granicach działki budowlanej;

- 3) dla zabudowy usługowej oraz terenu cmentarza - obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszarów objętych planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

3. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o drogach publicznych i dotyczących cmentarza;
- 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w tym poprzez ich lokalizację w granicach lub w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych - dróg, dojazdów.

4. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej równiej lub mniejszej niż 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące, w tym jako infrastruktury służącej do obsługi zabudowy i zagospodarowania terenów o funkcji ustalonej w planie;
- 2) warunkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE jest:
 - a) wykorzystanie wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z OZE obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną,
 - b) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z OZE niepowodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich,
 - c) ograniczenie wysokości urządzeń:
 - do 5 m powyżej poziomu terenu – dla urządzeń wolnostojących,
 - do 3 m powyżej obiektu, na którym będą zamocowane – dla urządzeń innych jak wolnostojące,
 - d) zastosowanie na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub zieleni) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

5. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
- 2) z uwzględnieniem ograniczeń przywołanych w §7 ust. 3 i 4 uchwały dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych wyłącznie poza wyznaczoną na rysunku planu granicą strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza 150 m;
- 3) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

6. Odprowadzenie ścieków:

- 1) do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
- 2) do sieci kanalizacji sanitarnej, do systemu kanalizacji zbiorczej.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska;

2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną oraz istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne;

2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.

9. Zaopatrzenie w gaz - w oparciu o projektowaną sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.

10. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

11. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w §6 ust.1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do: systemów kanalizacyjnych, rowów, cieków wodnych;

3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 1000 m²,

b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 20 m;

2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Miedźno w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-P ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji przemysłowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren składów i magazynów,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: możliwa realizacja zabudowy tymczasowej (sezonowej i okazjonalnej);

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,80,

- minimalna - 0,02,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki - o wysokości do 14 m,
 - wiaty - o wysokości do 14 m.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków lub wiat,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 90%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako leśnego,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych ;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - 95%.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźno.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr ____/____/2025

Rady Gminy Miedźno

z dnia 2025 r.

Zalacznik2.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

I. Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 - 4.

Zgodnie z zapisami ustawowymi, zawartymi w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Odnosząc się do powyższych zapisów stwierdzić należy, że wszelkie wyżej opisane wymagania zostały uwzględnione, oczywiście w zakresie, jakiego dotyczy niniejsza uchwała.

Niniejsze opracowanie zostało podjęte na podstawie uchwały nr 34/IV/2024 Rady Gminy Miedźno z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Ostrowy nad Okszą.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów usługowo-produkcyjnych wraz z odpowiednią siecią obsługi komunikacyjnej, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań.

Ustalenia sporządzanego projektu planu są korektą ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia dla poszczególnych terenów są zróżnicowane i dostosowane do specyfiki każdego z terenów – zarówno, co do określenia przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, stosowanych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, narzuconych ograniczeń. Szczegółne znaczenie dla prawidłowego zagospodarowania poszczególnych terenów ma zastosowanie zróżnicowanie wskaźników określających maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną a także minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych; pozwala to na realizację zabudowy o większej intensywności na działkach zlokalizowanych w zwartej zabudowie i zachowanie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie w projekcie planu w sposób maksymalny zachowano spójność z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla terenów przylegających w planie obowiązującym.

Przeprowadzone analizy wykazały, że plan miejscowy zgodny będzie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedźno. Sporządzony projekt stanowi uszczegółowienie rozwiązań zawartych w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia dla poszczególnych terenów są zróżnicowane i dostosowane do specyfiki każdego z terenów – zarówno, co do określenia przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, stosowanych wskaźników

i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, narzuconych ograniczeń. Szczególne znaczenie dla prawidłowego zagospodarowania ma zróżnicowanie wskaźników określających maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną a także minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych. Jednocześnie w projekcie planu w sposób maksymalny zachowano spójność z zasadami zagospodarowania ustalonymi dla terenów przylegających. W projekcie planu wprowadzono ustalenia ogólne dla wszystkich obszarów określające zasady:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

c) granice i sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,

e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

W ustaleniach szczegółowych wprowadzono ustalenia określające:

- przeznaczenie terenów,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wraz z określeniem linii zabudowy, urządzenia i użytkowania terenów,
- wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy określające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano do publicznej wiadomości:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu,
- informacje o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenia prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na stronie BIP Urzędu Gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko wynikającego z realizacji przyjętego dokumentu nie było przeprowadzone.

Odnosząc się do zapisów zawartych w **art. 1 ust. 3**, stwierdzić należy, że organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy, zgodnie z ustawowymi obowiązkami, oraz uzyskał społeczną akceptację.

1. Zgodnie z zakresem planu miejscowego, zawartym w **art. 1 ust. 4**, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, konieczne jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Powyższe ma nastąpić poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

Uchwała spełnia wyżej przytoczone wymagania.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

W celu oceny aktualności planu miejscowego Wójt Gminy Miedźno dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wyniki przekazano Radzie Gminy Miedźno. Plan uznano za ważny dla rozwoju gminy i podjęto działania, o których mowa w art. 27.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie mają wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy (wykup gruntu i realizacja dróg publicznych). Jednocześnie gmina ma szansę uzyskać zwiększony dochód z podatku od nieruchomości i renty planistycznej.

II. Uzasadnienie na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano do publicznej wiadomości:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu dokumentu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na stronie BIP Urzędu Gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.
- informacje o możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona dostępna wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenia prasowe, na stronie BIP Urzędu Gminy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu.

Do projektu dokumentu złożono/nie złożono uwagi i wnioski, które zostały uwzględnione.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko wynikającego z realizacji przyjętego dokumentu nie było przeprowadzone.