



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 25 stycznia 2016 r.

Poz. 570

UCHWAŁA NR XIII/112/2015 RADY GMINY MSTÓW

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa KOBYŁCZYCE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.), w związku Uchwałą Nr XXXII/247/2013 z dnia 1 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mstów.

Rada Gminy Mstów stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przyjętego uchwałą NR XXIII/175/2012 RADY GMINY MSTÓW z dnia 29 czerwca 2012 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa KOBYŁCZYCE

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające.

§ 1. 1. Plan, zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/247/2013 z dnia 1 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mstów obejmuje obszar w granicach sołectwa Kobyłczyce o powierzchni ok. 529 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Kobyłczyce oraz granica administracyjna gminy Mstów.

3. Plan wyrażony jest w formie:

1) tekstowej, niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

a) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowiący załącznik nr 2 do Uchwały,

b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3 do Uchwały;

2) graficznej:

a) rysunek planu - wykonany na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,

b) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów”, stanowiący załącznik nr 4 do Uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Mstów dla sołectwa Kobyłczyce, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, w granicach sołectwa Kobyłczyce, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 3) **obszarze planu** – wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Kobyłczyce;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu (sołectwa) ograniczonego liniami rozgraniczającymi oznaczoną symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który został dopuszczony na terenie wyznaczony planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 8) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenia o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy (wielkość powierzchni zabudowy)** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu do powierzchni tej działki budowlanej lub tego terenu, przy czym powierzchnię zabudowy należy obliczać po obrysie zewnętrznym budynku lub obiektu w poziomie terenu bez części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu,
 - c) wysokość całkowitą budynku obejmującą wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami na dachu;
- 12) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
 - a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień uchwalenia niniejszego planu,
 - b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

- 14) **komunikacji** – należy przez to rozumieć ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe; dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
- 15) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzenie wód deszczowych, odprowadzenie ścieków;
- 16) **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć jednakowe formy (kąt nachylenia dachu) dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych, gdzie kolor dachu jest ciemniejszy niż kolor ścian;
- 17) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, usług administracyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki (hotele), świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych, usług samochodowych oraz innych o podobnym charakterze;
- 18) **terenach zabudowy produkcyjno-usługowej** – teren działalności produkcyjnej, składów i magazynów, hurtowni, zakłady przemysłowe, budynki gospodarcze, garaże, zabudowa usługowa;
- 19) **zabudowie usługowo - wytwórczej** - należy przez to rozumieć działalność usługową i produkcji rolniczej (z wyłączeniem produkcji przemysłowej), obejmującej działalność w zabudowie wykorzystywaną przez rolników z towarzyszącymi zabudowie składami i magazynami, budynkami gospodarczymi, garażowymi oraz nie powodującą zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego ma tytuł prawny prowadzący działalność;
- 20) **zabudowie służącej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę inwentarską, gospodarczą, garażową, składową, magazynową służącą wyłącznie produkcji rolniczej, w tym zabudowę uznaną za dział specjalny produkcji rolnej oraz służącą przetwórstwu rolno –spożywczemu;
- 21) **terenach o wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć strefy ochrony konserwatorskiej chronione na mocy planu, rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, stanowiska archeologiczne, obiekty chronione na mocy planu;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;
- 23) **proekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw ekologicznych nisko emisyjnych lub alternatywnych źródeł energii;
- 24) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica sołectwa wyznaczająca granicę obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole identyfikacyjne:
 - a) symbol określający numery wydzieleni terenu 1.,2.,
 - b) symbol określający przeznaczenie terenu MN, U;
- 6) oznaczenia obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:
 - a) strefa oddziaływania obiektów i urządzeń **-OZE,**
 - b) granica występowania złóż surowców **-ZS,**

- c) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych -**IKOW**,
 - d) stanowiska archeologiczne - **KA**,
 - e) obiekty chronione na mocy planu wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt;
- 7) rodzaje przeznaczenia:
- a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
 - b) Tereny zabudowy usługowej - **U**,
 - c) Tereny usług oświaty - **UO**,
 - d) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - **RU**,
 - e) Tereny rolnicze - **R**,
 - f) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy - **RZ**,
 - g) Tereny lasów - **ZL**,
 - h) Tereny urzędzeń gospodarki wodnej - **WZ**,
 - i) Tereny komunikacji:
 - **KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej),
 - **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),
 - **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 8) Obszar planu znajduje się na terenach odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Wiercica” (Kod: PLRW600017181369);
- 9) Obszar planu znajduje się w obszarze występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP 326** (Zbiornik Częstochowa);
- 10) Obszar planu znajduje się w otulinie Parku krajobrazowego „Orlich Gniazd”.

§ 4. 1. Przepisy wprowadzające wskazane w **Rozdziale I** dla całego obszaru w granicach sołectwa Kobyłczyce.

2. Ustalenia ogólne, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazane w **Rozdziale II** obowiązują dla całego obszaru w granicach sołectwa Kobyłczyce.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wskazane w **Rozdziale III** obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych symbolem literowym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego wskazane w **Rozdziale IV** obowiązują dla całego obszaru w granicach sołectwa Kobyłczyce.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe wskazane w **Rozdziale V**.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wskazane w **Rozdziale VI**.

7. Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania wskazane w **Rozdziale VII**.

8. Przepisy końcowe wskazane w **Rozdziale VIII**.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania w dostosowaniu do wysokich walorów krajobrazowych obszaru planu oraz wartości zabytkowych;

2) przeznaczenie terenów pod zabudowę uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu i jego otoczenie oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych, z nakazem;

a) stosowania spójnej formy architektonicznej brył budynków.

2. Ustala się zachowanie zgodności sposobu zagospodarowania obszaru uwzględniając położenie planu w granicy otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd”, gdzie bryła budynku ma uwzględniać horyzontalny rzut pionowy budynku oraz prostokątny rzut poziomy budynku.

3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:

1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego;

2) odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

1) lokalizację komunikacji;

2) lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych;

3) lokalizację obiektów małej architektury;

4) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków położonych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, z nakazem nie zmniejszania odległości budynku od drogi;

5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:

a) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

b) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

c) sieci elektroenergetycznej do 15 kV (włącznie),

d) stacji transformatorowych.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych **Rozdział III** wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie zachowanie tego wskaźnika jest już niemożliwe; na tych terenach nie dopuszcza się zmniejszenia istniejącego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego.

6. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych poprzez formę i gabaryty budynków tworząc spójną formę architektoniczną, nawiązującą do architektury tradycyjnej, celem zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury poprzez:

1) stosowanie jasnej kolorystyki tynków (biele, szarości, brązy, zielenie);

2) stosowanie ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości);

3) wykończenie elewacji budynków materiałami naturalnymi tynkiem, drewnem lub kamieniem, cegłą lub klinkierem;

4) dopuszczenie oświetlenia poddasza przy użyciu lukarn, okien w szczytach, otwarć dachowych bądź okien połaciowych; gdzie należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego;

5) stosowanie do pokrycia dachów materiałów: dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub blacha falista;

6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN** od strony drogi, jako ażurowe o wysokości do 1.8 m.

7. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji zespołu garaży tj. powyżej 3 stanowisk na terenie **MN**;

2) zakaz lokalizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń od strony drogi publicznej.

8. Zasady rozmieszczania reklam:

1) zakaz lokalizacji reklam na terenie **MN**;

- 2) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **U**, **UO**, **RU** na elewacjach budynków lub jako tablice reklamowe na wolno stojących nośnikach:
- montaż reklam na płaskich powierzchniach budynków bez otworów okiennych, drzwiowych i detali architektonicznych,
 - nakaz zachowania jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) reklam, szyldów na elewacji budynku,
 - lokalizację reklam wolno stojących o maksymalnej wysokości do 9 m,
 - maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 9 m², szyldu do 4 m².

9. Ustalono wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów usług oświaty **UO** z nakazem:

- wprowadzenia zieleni urządzonej, jako towarzyszącej lokalizacji elementów małej architektury;
- lokalizacji elementów małej architektury o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji;
- wprowadzenia zróżnicowania kolorystycznego podłoża ciągów pieszych i kołowych;
- stosowania oświetlenia o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji.

10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

11. Nie wyznacza się terenów do scaleń.

12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- dla terenu **MN** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- dla terenu **U**, **UO** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- ustalone minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
- każda wydzielona działka musi mieć dostęp do drogi publicznej lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,5 m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 5,0 m;
- prowadzenie linii podziału działki w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego, kąt położenia linii podziału działki w przedziale 80^o do 100^o;
- każdy podział terenu winien uwzględniać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 6.1. Na obszarze planu występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych.

2. Na obszarze planu występuje granica występowania złóż surowców mineralnych:

- Żuraw- złoża kopalin-wapień i margle przemysłu wapiennego.

3. W granicach terenu **ZS**, o którym mowa § 6.ust 1. dopuszcza się prowadzenie eksploatacji złóż:

- zgodnie warunkami określonymi w koncesjach na ich wydobywanie, w tym z uwzględnieniem ograniczeń kategorii odporności obiektów budowlanych;

- 2) w sposób eliminujący zagrożenia konstrukcji obiektów budowlanych oraz w sposób zapewniający użyteczność techniczną i funkcjonalną tych obiektów;
- 3) przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnienie:
 - a) informacji o aktualnych warunkach geologiczno-górnictwowych,
 - b) przepisów w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
4. Obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
5. Obszar planu jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.
6. Występuje Otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” na obszarze całego planu, dla której obowiązuje Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dn. 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz zasady ochrony wg. § 7.ust. 1. oraz ustalone nakazy i zakazy §7.ust.2.
7. Obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania **głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP** : GZWP 326 Zbiornik Częstochowa (E) , gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7.ust. 2.
8. Obszar planu zlokalizowany jest na **terenie odwadniania**, Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Wiercica” (Kod: PLRW600017181369), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7.ust. 2.
9. Strefa oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE** (produkcja energii elektrycznej) dla terenów 3RZ, 6RZ, gdzie obowiązują ograniczenia oddziaływania inwestycji do granic wyznaczonej strefy **OZE**.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) Należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, ochroną walorów krajobrazowych poprzez ochronę:
 - a) rejonu występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych- **IKOW**,
 - b) stanowisk archeologicznych na terenach rolniczych (**KA**),
 - c) elementów przyrody nieożywionej i ożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych:
 - istniejących drzewostanów, w tym leśnych (**ZL**),
 - obszarów bezodpływowych – tzw. ponory,
 - d) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.
2. W związku z **ust 1. pkt.1)** obowiązują nakazy i zakazy:
- 1) **nakaz** :
 - a) posadowienia i realizacji obiektów budowlanych, w sposób nie naruszający stabilności skarp dolin,
 - b) lokalizacji przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,
 - c) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,
 - d) zachowania bioróżnorodności poprzez:
 - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
 - zachowanie drzewostanów leśnych,
 - zachowanie roślinności wodnej i szuwarowej, siedlisk wodnych (zbiorniki i cieki),
 - zachowanie wód powierzchniowych,
 - zachowanie obszarów bezodpływowych,
 - e) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
 - f) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,

g) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

2) **zakaz** :

- a) lokalizacji inwestycji powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego, za wyjątkiem robót związanych z budową grobli,
- b) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
- c) wprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
- d) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. Zgodnie z zasadą wskazaną § 7. ust. 1.pkt.1), ustala się ochronę **środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**, gdzie obowiązują nakazy i zakazy:

1) **nakaz** :

- a) docelowego odprowadzania ścieków komunalnych, przemysłowych, w tym produkcyjno-usługowych do systemów kanalizacji zbiorczej,
- b) odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowo-gospodarczych) oraz deszczowych systemem rozdzielczym,
- c) odwadniania powierzchni parkingów oraz innych terenów, mogących powodować zanieczyszczenie wód poprzez ujęcie wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi,
- d) utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem,
- e) zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach,
- f) docelowego zastosowania do celów grzewczych dla budynków proekologicznych źródeł ciepła,
- g) wtórnego zagospodarowania humusu;

2) **zakaz** :

- a) odprowadzania ścieków komunalnych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do systemów kanalizacji zbiorczej,
- b) stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów,
- c) lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- d) lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi,
- e) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, które powodują przekroczenie dopuszczalnych wartości normowanych emisji uciążliwości, w tym hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, zapachów,
- f) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje lub może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko; za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej, budowli przeciwpowodziowych, o parametrach określonych w przepisach wykonawczych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz chowu i hodowli zwierząt na terenach **RU**. Zakaz nie dotyczy terenu **2RU** oraz lokalizacji inwestycji w strefie oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE**.

4. W obszarze planu, wskazuje się tereny, wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały **dopuszczalne poziomy hałasu**, gdzie należy utrzymać poziom hałasu określony dla funkcji dominującej o wartościach poniżej lub co najwyżej dopuszczalnych:

- 1) w granicach terenu o przeznaczeniu **MN** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w granicach terenu o przeznaczeniu **U** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu **UO** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w granicach terenu o przeznaczeniu **RU, R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **RZ, ZL, WZ** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

6. W zakresie **postępowania z odpadami**, ustala się zasadę indywidualnego gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązuje:

- 1) zakaz zagospodarowania terenu związanego ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem lokalizacji punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wstępnego magazynowania odpadów dla przedsiębiorców będących ich wytwórcami na terenie, z dopuszczeniem ich wstępnego magazynowania w budynkach;
- 2) zakaz wykorzystywania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu działek, w tym niwelacji pod inwestycje;
- 3) zakaz lokalizowania spalarni odpadów i współspalarni odpadów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

§ 8. 1. Na obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wyznaczono stanowiska archeologiczne – **KA**, gdzie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w rejonie stanowisk archeologicznych należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na mocy planu miejscowego ustanowiono:

- 1) **rejon** ochrony konserwatorskiej:
 - a) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych – **IKOW**;
- 2) **obiekty** chronione (z numerem porządkowym opisującym obiekt) oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) Kobyłczyce, Dom, Kobyłczyce Nr 2 - **11**,
 - b) Kobyłczyce, Dom, Kobyłczyce Nr 9 - **12**.

4. Dla wyznaczonych **rejonów** ochrony konserwatorskiej, działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych należy wykonywać jak dla stanowisk archeologicznych.

5. Dla wyznaczonych **obiektów** chronionych obowiązuje utrzymanie historycznego wyglądu obiektu oraz budynku, w tym utrzymanie:

- 1) planu obiektu/budynku, gabarytów, spadków dachu i konstrukcji budynku;
- 2) kompozycji elewacji w tym skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz ich podziałów;
- 3) materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych;
- 4) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe.

§ 9. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejących sieci dróg powiatowych i gminnych.

2. Obsługa obszaru planu następuje poprzez:

- 1) **1KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej);
- 2) **1-4KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);
- 3) **1- 3KDW**- teren drogi wewnętrznej.

3. Ustala się szerokości klas dróg publicznych, w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dla **KD-DP (Z)** 15m - 20 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 2) dla **KD-DG (L)** 10 m - 15 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 3) dla **drogi wewnętrznej KDW** 8m - 10 m.

4. Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy drogi (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, zatoki i zadaszenia przystankowe, przejścia piesze i przejazdy rowerowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia, zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem).

5. Dopuszczalnym przeznaczeniem są pasy zieleni izolacyjnej oraz obiekty służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

6. Ustala się warunki zagospodarowania w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) nakazy:
 - a) lokalizacji przejazdu lub zakończenia drogi placem manewrowym dla dróg wewnętrznych oznaczonych **KDW**.

7. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości;
- 2) w terenach zabudowy usługowej **U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 3) w terenach zabudowy usługowej **UO** – min. 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 4) w terenach rolnych **RU**, **R** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie w zabudowie zagrodowej na terenie nieruchomości.

8. Parkingi należy realizować jako naziemne lub/i podziemne.

9. Miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym, ale w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji.

Rozdział 6.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. W odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę ustala się możliwość przebudowy, budowy oraz podłączenie budynków z istniejących sieci wodociągowych.

2. Ustala się następujące zasady przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) 1) źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód głębszych, rozprowadzane przez istniejącą sieć wodociągową na terenie sołectwa za pośrednictwem wodociągu grupowego z sieci pierścieniowej opartej na studni w Zawadzie;

- 2) tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy docelowo wyposażone w gminną sieć wodociągową;
- 3) lokalizacja przewodów wodociągowych w odległościach od granicy pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

3. Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków na części obszaru sołectwa poprzez grupowy system kanalizacji komunalnej z odprowadzaniem ich do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Jaskrowie; na pozostałym obszarze ścieki gromadzone są w zbiornikach przydomowych (szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków);
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi.

4. Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów sieci gazowej:

- 1) na terenie sołectwa występuje sieć gazowa rozprowadzana za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej w Zawadzie;
- 2) przez teren sołectwa przebiega;
- 3) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci gazowej;
- 4) dla nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej, obowiązuje nakaz uwzględnienia strefy kontrolowanej:

a) sposób zagospodarowania terenów w strefie powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013r., Dziennik Ustaw z dnia 24 czerwca 2013r., poz. 640.

5. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia;
- 2) przez teren przebiega sieć średniego napięcia 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego, średniego i wysokiego średniego oraz lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:

- 1) obszar objęty planem jest wyposażony w sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę sieci teletechnicznej oraz budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczych z kotłowniami gazowymi lub olejowymi.

8. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, a także urządzeń wytwarzających energię o wartości nie przekraczającej 100kW, dla terenów **3RZ** oraz **6RZ** w wyznaczonej strefie obiektów i urządzeń OZE, dla których dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, a także urządzeń wytwarzających energię o wartości przekraczającej 100kW.

Rozdział 7.**Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.**

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN są:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu **3MN, 4MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według **§8.ust 4**;
- 8) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego (w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej) do 9 m, budynku gospodarczego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej do 9 m,
 - b) wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej do 4 m,
 - c) wysokość zabudowy do 12 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, lub dla zabudowy istniejącej jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - g) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - h) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1MN, 5MN, 6MN**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN jest zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się przebudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu **5MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według §8.ust 4;
- 8) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,
 - b) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - c) wysokość zabudowy do 9 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,
 - g) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - h) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 35°,
 - i) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usługowa (budynki usług publicznych, w tym istniejąca remiza strażacka.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wbudowana w zabudowę usługową;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym farmy fotowoltaiczne;
- 3) wody powierzchniowe;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wbudowane w zabudowę usługową, mieszkaniową lub wolno stojące;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 9 m,
 - b) wysokość zabudowy do 12 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 35 m,
 - d) dachy budynków usługowych jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-45°,

e) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usług oświaty, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1UO**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów UO, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usług oświaty (budynki szkół, przedszkoli, obiekty sportowe, place zabaw, boiska sportowe, garaże, budynki gospodarcze).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów UO są:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wolno stojące;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 12 m,
 - b) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - c) wysokość zabudowy do 15 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku do 20 m,
 - e) szerokość budynków garaży i gospodarczych min.3 m,
 - f) dachy budynków według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-45°,
 - g) kalenica według indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym tereny zabudowy usługowo-wytwórczej, tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw sadowniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RU**, **2RU**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów RU, o których mowa w ust. 1 są obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym zabudowa usługowo-wytwórcza.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RU jest:

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 4) zabudowa usługowo-wytwórcza typu stolarnia dla terenu 2RU.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 50%;
- 5) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego towarzysząca zabudowie zagrodowej do 9 m,
 - b) wysokość budynku usługowo-wytwórczego do 12 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 6 m,
 - d) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 9 m,
 - e) wysokość zabudowy do 15 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 20 m,
 - h) szerokość elewacji frontowej budynku usługowo-wytwórczego do 35 m,
 - i) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,
 - j) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 35 m,
 - k) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,
 - l) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - m) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów R, o których mowa w ust. 1 są tereny rolnicze, sady.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R jest:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) istniejące zalesienia.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 2) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 60%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 5) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,
 - b) wysokość budynków garaży do 6 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 7 m,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 20 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 12 m,
 - h) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 20 m,
 - i) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,

- j) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
- k) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych z zakazem zabudowy, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **RZ**, o których mowa w ust. 1 są tereny rolnicze, sady, urządzenia obsługi rolnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów **RZ** jest:

- 1) tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) tereny zieleni urządzonej;
- 3) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 4) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie **1RZ**;
- 5) dla terenów **3RZ, 6RZ** w strefie obiektów i urządzeń **OZE** (produkcja energii elektrycznej) lokalizacja farmy fotowoltaicznej, farmy wiatrowej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla terenu **3RZ, 6RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy oddziaływania **OZE** według §6.ust 9;
- 2) dla terenu **3RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie granicy złóż surowców **ZS** według §6.ust 3;
- 3) dla terenu **5RZ** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 4) dla terenu **4RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego **KA** według §8.ust 2;
- 5) wysokość obiektów do 5 m.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów lasów oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZL, 2ZL**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **ZL**, o których mowa w ust. 1 jest teren lasów.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów **ZL** są:

- 1) budowle i urządzenia obsługi leśnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych;
- 2) drogi leśne.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów;
- 2) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń gospodarki wodnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1WZ**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **WZ**, o których mowa w ust. 1 są urządzenia gospodarki wodnej.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów **WZ** są sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 5% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość obiektu do 4 m.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 20. 1. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

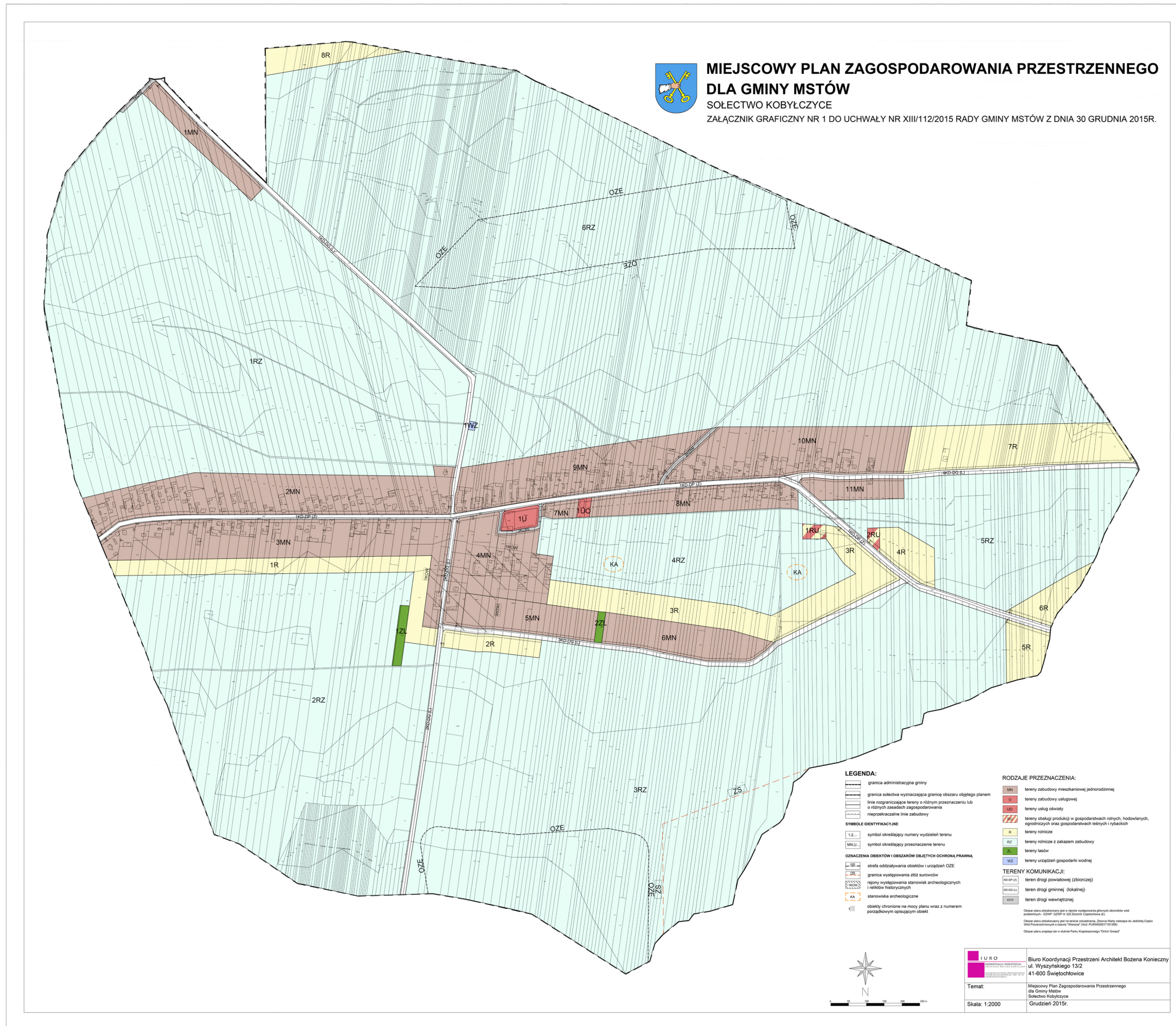
- 1) dla terenu **MN** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenu **U, UO, RU** w wysokości **20%**;
- 3) dla pozostałych terenów **10%**.

§ 21. 1. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi gminy Mstów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Mstów

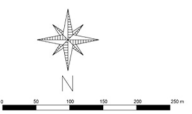
Krzysztof Choryłek



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA GMINY MSTÓW**
SOŁECTWO KOBYŁCZYCE
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XIII/112/2015 RADY GMINY MSTÓW Z DNIA 30 GRUDNIA 2015R.

- LEGENDA:**
- granica administracyjna gminy
 - granica sołectwa wyznaczająca granicę obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczające linie zabudowy
- SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE**
- 1.2. symbol określający numery wydziałek terenu
 - MN.U. symbol określający przeznaczenie terenu
- OZNACZENIA OBIEKTÓW I OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ**
- strefa oddziaływania obiektów i urządzeń OZE
 - granica występowania złóż surowców
 - rejony występowania stanowisk archeologicznych i relikwii historycznych
 - stanowiska archeologiczne
 - obiekty chronione na mocy planu wraz z numerem porządkowym opisywanym obiektem

- RODZAJE PRZEZNACZENIA:**
- 1MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 1U tereny zabudowy usługowej
 - 10C tereny usług obsługi
 - 1RU tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa oraz gospodarstwach leśnych i rybactwa
 - 2R tereny rolnicze
 - 2Z tereny rolnicze z zakazem zabudowy
 - 3R tereny lasów
 - 3RZ tereny urządzeń gospodarki wodnej
- TERENY KOMUNIKACJI:**
- 10-02-01 teren drogi powiatowej (zbiorniczej)
 - 10-05-01 teren drogi gminnej (lokalnej)
 - 10-05-02 teren drogi wewnętrznej
- Obszar planu zbudowany jest w oparciu o wytyczenie granic obszarów wsi i podwsi: OZOP: 0208/01 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. I), OZOP: 0208/02 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. II), OZOP: 0208/03 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. III), OZOP: 0208/04 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. IV), OZOP: 0208/05 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. V), OZOP: 0208/06 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. VI), OZOP: 0208/07 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. VII), OZOP: 0208/08 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. VIII), OZOP: 0208/09 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. IX), OZOP: 0208/10 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. X), OZOP: 0208/11 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XI), OZOP: 0208/12 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XII), OZOP: 0208/13 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XIII), OZOP: 0208/14 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XIV), OZOP: 0208/15 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XV), OZOP: 0208/16 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XVI), OZOP: 0208/17 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XVII), OZOP: 0208/18 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XVIII), OZOP: 0208/19 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XIX), OZOP: 0208/20 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XX), OZOP: 0208/21 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXI), OZOP: 0208/22 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXII), OZOP: 0208/23 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXIII), OZOP: 0208/24 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXIV), OZOP: 0208/25 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXV), OZOP: 0208/26 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXVI), OZOP: 0208/27 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXVII), OZOP: 0208/28 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXVIII), OZOP: 0208/29 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXIX), OZOP: 0208/30 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXX), OZOP: 0208/31 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXI), OZOP: 0208/32 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXII), OZOP: 0208/33 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXIII), OZOP: 0208/34 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXIV), OZOP: 0208/35 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXV), OZOP: 0208/36 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXVI), OZOP: 0208/37 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXVII), OZOP: 0208/38 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXVIII), OZOP: 0208/39 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XXXIX), OZOP: 0208/40 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XL), OZOP: 0208/41 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLI), OZOP: 0208/42 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLII), OZOP: 0208/43 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLIII), OZOP: 0208/44 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLIV), OZOP: 0208/45 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLV), OZOP: 0208/46 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLVI), OZOP: 0208/47 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLVII), OZOP: 0208/48 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLVIII), OZOP: 0208/49 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. XLIX), OZOP: 0208/50 z 02.02.2015r. (Cieplice Śląskie - St. L).



I U R O
Biuro Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Koniczny
ul. Wyszyńskiego 13/2
41-600 Świętochłowice

Temat: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Mstów, Sołectwo Kobylczyce
Grudzień 2015r.

Skala: 1:2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/112/2015
Rady Gminy Mstów
z dnia 30 grudnia 2015 r.

Rada Gminy Mstów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.)

nie rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/112/2015

Rady Gminy Mstów

z dnia 30 grudnia 2015 r.

Rada Gminy Mstów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.)

rozstrzyga

o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami) oraz o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.).

§ 1. Nie przewiduje się nakładów wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie **KD-DP (Z)** tj. istniejącej drogi powiatowej (zbiorczej) oraz w zakresie **KDW** tj. drogi wewnętrznej (o długości ok 1180 m).

§ 2. Przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej, dla części **2KD-DG (L)** tj. drogi gminnej (lokalnej) o długości 750 m wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, oświetlenie). Obecnie część drogi jest drogą gruntową, gdzie koszt jej dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 330 000 tyś zł.

