



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 stycznia 2017 r.

Poz. 117

UCHWAŁA NR XXVIII/214/2016 RADY GMINY MSTÓW

z dnia 23 grudnia 2016 r.

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

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. z 2016 r. poz. 446) 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 2016 r. poz. 778 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 WANCERZÓW

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 WANCERZÓW o powierzchni ok. 658 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Wancerzów.

3. Planu 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, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, w granicach sołectwa Wancerzów, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Wancerzów;
- 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, gabaryty: szerokość, wysokość) np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych, gdzie kolor dachu jest ciemniejszy niż kolor ścian; dla zespołu zabytkowego **KOB** architektura nowych obiektów realizowana w sposób niedominujący (nieagresywny) w historyczny zespół klasztorny;
- 17) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, usług administracyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomi, usługi turystyki (hotele), świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych, usług samochodowych oraz innych o podobnym charakterze;
- 18) **18) terenach zabudowy usługowej towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty gastronomi oraz inne o podobnym charakterze;
- 19) **terenach zabudowy produkcyjno-usługowej** – teren działalności produkcyjnej, składów i magazynów, hurtowni, zakłady przemysłowe, budynki gospodarcze, garaże, zabudowa usługowa;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **terenach o wysokich walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć obszary park krajobrazowy „Orlich Gniazd” wraz z otuliną;
- 23) **terenach o wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć zespoły, układy i obiekty wpisane do rejestru zabytków, rejon możliwego występowania pozostałości po cmentarzu cholerycznym, rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, stanowiska archeologiczne, obiekty chronione na mocy planu;
- 24) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć pojęcia zdefiniowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn.zm.);
- 25) **sztyldach** – należy przez to rozumieć informację wizualną o siedzibie firmy, zakładu, podmiotu gospodarczego umieszczoną przy wejściu głównym do jego siedziby;
- 26) **historyczne uwarunkowania** - należy przez to rozumieć źródła archiwalne (fotografie, plany, opisy, mapy) oraz wyniki prac badawczych (historycznych, architektonicznych i archeologicznych), pozwalające na odtworzenie wcześniejszej estetyki, formy oraz układ zabudowy,
- 27) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;
- 28) **proekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 29) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi,
- 30) **obiekcie (zabudowie) kubaturowym** – należy przez to rozumieć obiekt posiadający pojemność (budynki), budowle nie stanowią obiektu kubaturowego.

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

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica sołectwa wyznaczająca granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikacyjne:
 - a) symbol określający numery wydzieleń terenu **1.2.**,
 - b) symbol określający przeznaczenie terenu **MN, U**;
- 5) oznaczenia obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych lub na mocy mpzp:
 - a) obszary Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa”,
 - b) granica parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - **PK**,
 - c) granica otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - **PKO**,
 - d) tereny źródeł skalnych - **ZW**,
 - e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$,
 - f) granica udokumentowanych złóż surowców mineralnych - **UZS**,
 - g) obszary górnicze - **OG**,
 - h) tereny górnicze - **TG**,
 - i) zespoły, układy i obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - Zespół klasztorny kanoników regularnych w Wancerzowie - **1KOB**,
 - j) strefa A ochrony konserwatorskiej
 - k) strefa B ochrony konserwatorskiej
 - l) strefa zabudowy średniowysokiej
 - m) zabytkowe obiekty budowlane zespołu klasztorowego
 - n) rejon możliwego występowania pozostałości po cmentarzu cholerycznym - **10KOB**,
 - o) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych - **1KOW**,
 - p) stanowiska archeologiczne - **KA**,
 - r) obiekty chronione na mocy planu wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt;
- 6) rodzaje przeznaczenia:
 - a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
 - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - **MN/U**,
 - c) Tereny zabudowy usługowej - **U**,
 - d) Tereny usług oświaty - **UO**,
 - e) Tereny usług kultu religijnego - **UKR**,
 - f) Tereny usług zdrowia i opieki socjalnej - **UZ**,
 - g) Tereny sportu i rekreacji - **US**,
 - h) Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - **P/U**,
 - i) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - **RM**,

- j) Tereny rolnicze - **R**,
- k) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy - **RZ**,
- l) Tereny lasów - **ZL**,
- m) Tereny dolesień - **ZLL**
- n) Tereny zieleni urządzonej - **ZP**,
- o) Tereny zieleni urządzonej z usługami - **ZPU**,
- p) Tereny zieleni nieurządzonej - **Z**,
- r) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **WS**,
- s) Tereny urządzeń gospodarki wodnej - **WZ**,
- t) Tereny komunikacji:
- **KD-DW (G)**- teren drogi wojewódzkiej (główniej),
 - **KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej),
 - **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),
 - **KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej),
 - **KDW** - teren drogi wewnętrznej,
- u) strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
- napowietrzna linia energetyczna 220 kV –**EN 220kV**,
 - napowietrzna linia energetyczna 110 kV –**EN 110kV**,
- w) gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia:
- orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu, jako oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym;
- 7) obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP326** (Zbiornik Częstochowa);
- 8) tereny odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj do Cieku spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618133) oraz „Ciek spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618134);
- 9) plan częściowo zlokalizowany jest w obszarze:
- na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%**, obszar wyznaczony graficznie.
- § 4.1. Przepisy wprowadzające wskazane w **Rozdziale I** dla całego obszaru w granicach sołectwa Wancerzów.
2. Ustalenia ogólne, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazane w **Rozdziale II** obowiązują dla całego obszaru w granicach sołectwa Wancerzów.
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 Wancerzów.
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 walorów krajobrazowych obszaru planu z uwzględnieniem terenów o wysokich walorach krajobrazowych oraz wartościach zabytkowych;
- 2) przeznaczenie terenów pod zabudowę uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu i jego otoczenie oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych, z nakazem;
- 3) ograniczania zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) stosowania rozwiązań w zakresie kształtowania brył budynków z zachowaniem spójnej formy architektonicznej.

2. Ustala się zasadę przeznaczenia terenów pod zabudowę z koniecznością zachowania zgodności sposobu zagospodarowania obszaru uwzględniające położenie planu według ust. 1., 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.
- 6) lokalizację w granicy działki budynków zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych i garaży oraz zabudowy usługowej;

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 (białe, 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, blachodachówka lub blacha falista;
- 6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN, MN/U** 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, UKR**;
- 2) zakaz lokalizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń od strony drogi publicznej.

8. Zasady rozmieszczania reklam, szyldów:

- 1) zakaz lokalizacji reklam na terenie **MN, UKR, RM, R, RZ, ZL, ZLL, Z, ZP, ZPU, WS, WZ**;
- 2) dopuszcza się lokalizację szyldów na terenie **MN/U, UZ, U, UO, US, P/U** na elewacjach budynków na ich płaskich powierzchniach tj. bez detali architektonicznych, o maksymalnej powierzchni ekspozycji szyldu do 4 m²
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **U, UO, UZ, US, P/U** na elewacjach budynków lub jako tablice reklamowe na wolno stojących nośnikach:
 - a) montaż reklam na płaskich powierzchniach budynków bez otworów okiennych, drzwiowych i detali architektonicznych,
 - b) nakaz zachowania jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) reklam, szyldów na elewacji budynku,
 - c) lokalizację reklam wolno stojących o maksymalnej wysokości do 9 m,
 - d) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 9 m²;
- 4) zakaz lokalizacji reklam świetlnych w liniach rozgraniczających drogi **KD-DW (G)**;
- 5) zakaz lokalizacji reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym drogi **KD-DW (G)**;

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

- 1) wprowadzenia zieleni urządzonej, jako towarzyszącej lokalizacji elementów małej architektury;
- 2) lokalizacji elementów małej architektury o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji;
- 3) wprowadzenia zróżnicowania kolorystycznego podłoża ciągów pieszych i kołowych;
- 4) wprowadzenia spójnych (nie kontrastowych) materiałów dla realizacji podłoża ciągów pieszych i kołowych w sposób podkreślający cechy zespołu klasztornej kanoników regularnych w Wancerczowie;
- 5) stosowania oświetlenia o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji.

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

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

11. Nie wyznacza się terenów do scaleń, gdzie scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenu **MN, MN/U** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 2) dla terenu **U, UO, UZ, US, UKR, P/U** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) 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;

4) należy zachować następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) kąt położenia działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego w przedziale 70° do 120° z uwzględnieniem dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do drogi publicznej.

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:

1) udokumentowane złoża surowców mineralnych oznaczone **UZS** - wapieni i margli przemysłu cementowego:

a) złożo Latosówka- Rudniki II;

2) obszary górnicze **OG** :

a) **OG** „LATOSÓWKA I”;

3) tereny górnicze **TG** :

a) **1. TG** „LATOSÓWKA II A”;

4) W granicach terenów, o których mowa § 6. ust. 1. dopuszcza się prowadzenie eksploatacji złóż:

a) zgodnie z warunkami określonymi w koncesjach na ich wydobywanie.

2. Obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

3. Obszar planu objęty jest ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, gdzie występują:

1) Obszar Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” (PLH 240026);

2) Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd” **PK**, dla którego obowiązują ograniczenia Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dn. 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”; gdzie obowiązują zasady ochrony wg. § 7. ust. 1. oraz ustalone nakazy i zakazy § 7. ust. 2.;

3) Otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” **PKO**, dla którego 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.;

4) tereny źródeł skalnych **ZW**; gdzie obowiązują zasady ochrony § 7. ust. 1. oraz ustalone nakazy i zakazy § 7. ust. 2.

4. 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.

5. Obszar planu jest zlokalizowany na **terenie odwadniania**, Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj do Ciek pod Rudnik” (Kod: PLRW60001618133), „Ciek pod Rudnik” (Kod: PLRW60001618134), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7ust 2.

6. Na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

1) ustala się nakaz uwzględnienia przepisów wynikających z Prawa wodnego.

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

1) Zgodnie z zasadą wskazaną w § 5 ust. 1 pkt 1 należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, ochroną walorów krajobrazowych poprzez ochronę:

a) rzeki Warty (**WS**) wraz z ochroną siedlisk nieleśnych stanowiący ponadlokalny korytarz ekologiczny oraz skarpy rzeki Warta z zachowaniem jej obudowy biologicznej (**Z**),

- b) terenów zlokalizowanych w obszarze Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” PK (MN, MN/U, U, UO, UKR, UZ, US, P/U, R, RZ, ZL, ZLL, ZP, ZPU, Z, WS),
- c) obszaru o zróżnicowanej rzeźbie terenu, z elementami rzeźby krawędziowej i krasowej, w tym ostańcami skalnymi i terenami źródeł skalnych (ZW),
- d) rejonu występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych- **IKOW**,
- e) stanowisk archeologicznych na terenach rolniczych (**KA**),
- f) elementów przyrody nieożywionej i ożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych:
 - istniejących drzewostanów,
 - obszarów bezodpływowych – tzw. ponory,
- g) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.

2. W związku z punktem 1. pp.1) ustala się ochronę.

3. W związku z ust. 1. pkt.1 ustala się ochronę występujących na obszarze planu walorów krajobrazowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązują nakazy i zakazy:

1) nakaz:

- a) utrzymania przebiegu koryta rzeki Warty, z dopuszczeniem regulacji koryta służącej poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej,
- b) posadowienia i realizacji obiektów budowlanych, w sposób nie naruszający stabilności skarp dolin,
- c) lokalizacji przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,
- d) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,
- e) zachowania bioróżnorodności poprzez:
 - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
 - zachowanie roślinności wodnej i szuwarowej, siedlisk wodnych (zbiorniki i ciek),
 - zachowanie wód powierzchniowych,
 - zachowanie obszarów bezodpływowych,
- f) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
- g) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- h) 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) lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1.5 m od linii brzegowej rzeki Warta,
- c) lokalizacji obiektów budowlanych (za wyjątkiem obiektów służących turystyce lub gospodarce wodnej, urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji) w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej rzeki Warta,
- d) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
- e) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

4. Zgodnie z zasadą wskazaną § 5 ust. 1 pkt 3, 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,
- 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,

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 na terenach U w zakresie realizacji stałej stacji paliw i P/U.

5. 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**, **MN/U** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w granicach terenu o przeznaczeniu **U**, **UZ**, **UKR** 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 **RM**, **R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **US**, **RZ**, **ZL**, **ZLL**, **ZP**, **ZPU**, **Z** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

7. W zakresie **postępowania z odpadami**, ustala się zasadę indywidualnego gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Na obszarze planu występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz strefy i obiekty o walorach kulturowych kwalifikujących je do ochrony na mocy ustaleń planu miejscowego: Zespół klasztorny kanoników regularnych w Wancerzowie (kościół, dzwonnica, klasztor, mur obronny z 8 basztami, kordegarda, budynek bramny, brama I, brama II) przy ul. Targowa 2, wpisany do Rejestru Zabytków w 1932 r.; R/501/57, wzn. 255/60 z dnia 04.03.1960; ob. **19/76/A** z dnia 01.03.1978 – **1 KOB**, wyznaczone graficznie, jako zabytkowe obiekty budowlane zespołu klasztornego, gdzie obowiązuje nakaz:

- 1) zachowania materiału klasztoru – klasztor murowany;
- 2) zachowania rozczłonkowanego, niesymetrycznego rzutu;
- 3) zachowania ilości kondygnacji (dwukondygnacyjny);
- 4) zachowania dwóch portali zewnętrznych: wczesnorenesansowych i barokowych;
- 5) zachowanie wnętrza sklepionego kolebką z lunetami oraz stropów belkowych drewnianych, portali wewnętrznych z szarego piaskowca, drzwi późnogotyckich oraz barokowych, stiukowych dekoracji sklepienia w przyziemiu.

2. Na mocy planu miejscowego na terenie **1KOB** ustanowiono:

- 1) strefę A ochrony konserwatorskiej, gdzie występuje:
 - a) zakaz nowej zabudowy z wyłączeniem dopuszczenia zabudowy na podstawie historycznych uwarunkowań,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy
 - c) forma architektoniczna budynków:
 - wysokość budynków, zabudowy do 8 m,
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - wysokość obiektu kościoła do 35 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku do 40 m,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachą miedzianą układaną w pasy jak na budynku klasztoru lub innym materiałem w kolorze grafitowym,
 - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z tolerancją 15%,
 - d) zachowanie wartościowych zadrzewień z dopuszczeniem uzupełnień gatunkami rodzimymi
- 2) strefę B ochrony konserwatorskiej, gdzie występuje:
 - a) dopuszczenie nowej zabudowy zachowującej spójną z zespołem klasztornym formę architektoniczną,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy,
 - c) forma architektoniczna budynków:
 - wysokość budynków, zabudowy do 8 m,
 - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - szerokość elewacji frontowej budynku do 40 m,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachą miedzianą układaną w pasy jak na budynku klasztoru lub innym materiałem w kolorze grafitowym,
 - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - d) dopuszcza się stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, jak tynk, kamień, drewno.
 - e) zachowanie wartościowych zadrzewień z dopuszczeniem uzupełnień gatunkami rodzimymi

- f) zieleń urządzone skomponowana z istniejącym układem zieleni w strefie A
 - g) obiekty małej architektury do wysokości 6 m.
- 3) na terenie strefy B wyznaczono strefę do zabudowy tj. zabudowy średniowysokiej, gdzie ustala się:
- a) formę architektoniczną budynków:
 - wysokość zabudowy do 14 m,
 - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - szerokość elewacji frontowej budynku do 30 m,

3. 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.

4. Na mocy planu miejscowego ustanowiono:

- 1) **rejon** ochrony konserwatorskiej:
 - a) rejon możliwego występowania pozostałości po cmentarzu cholerycznym - **10KOB**,
 - b) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych – **1KOW**;
- 2) **obiekty** chronione (z numerem porządkowym opisującym obiekt) oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - a) Mstów -Wancerzów Zespół piwnic ul.19 Stycznia - **61**,
 - b) Mstów-Wancerzów, Dom, ul. Wyzwolenia 5 - **62**,
 - c) Mstów-Wancerzów, Dom, ul. Wyzwolenia 6 - **63**,
 - d) Mstów-Wancerzów, Dom, ul. Wyzwolenia 13 - **64**,
 - e) Mstów-Wancerzów, Dom, ul. Wyzwolenia 29 - **65**.

5. Dla wyznaczonych **rejonów** ochrony konserwatorskiej, działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak dla stanowisk archeologicznych.

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

- 1) planu 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;
- 5) murowanych pozostałości po zespole piwnic z kamienia wapiennego.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe.

§ 9. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejącej drogi wojewódzkiej 1 KD-DW 786 relacji Częstochowa - Mstów - Święta Anna – Koniecpol - Włoszczowa (Kielce) oraz istniejących sieci dróg powiatowych i gminnych.

2. Obsługa obszaru planu następuje poprzez:

- 1) **1 KD-DW (G)**- teren drogi wojewódzkiej (główniej);
- 2) **1 - 3 KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej);
- 3) **1 - 2 KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);

4) **1- 13 KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej);

5) **1- 21 KDW**- teren drogi wewnętrznej.

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

1) dla **KD-DW (G)** 14 m - 25 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;

2) dla **KD-DP (Z)** 20 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;

3) dla **KD-DG (L)** 10 m - 12 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;

4) dla **KD-DG (D)** 10 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;

5) dla **drogi wewnętrznej KDW** 8 m - 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) dopuszczenie: 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 zagrodowej **MN/U** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości oraz 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 **U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

4) w terenach zabudowy usługowej **UO, UZ, US, ZPU** – min. 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

5) w terenach zabudowy **UKR** – min. 1 miejsce do parkowania na 60 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

6) w terenach **P/U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

7) w terenach rolnych **RM, 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 poza terenem **UKR**.

9. Parkingi na terenie **UKR** należy realizować jako naziemne poza budynkiem lub w budynku w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

10. Parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.

11. Dla terenu drogi 12KD-DG(D), 8KD-DG(D), 5KD-DG(D), 14KDW występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie** Q 1% według § 6. ust. 6;

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) zasadniczym źródłem zaopatrzenia są ujęcia wód wglębnych, woda z ujęć rozprowadzana za pośrednictwem wodociągu grupowego pozostającego w sieci pierścieniowej (opartego na 3 studniach zlokalizowanych poza obszarem planu) rozprowadzaną poprzez istniejącą sieć wodociągową na terenie sołectwa;
- 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) odprowadzenia ścieków na części obszaru sołectwa jest 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) docelowym sposobem odprowadzenia ścieków jest ich odprowadzanie do systemu sieci kanalizacji komunalnej w systemie rozdzielczym;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę sieci kanalizacyjnej;
- 4) 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 średniego ciśnienia rozprowadzana za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej w Jaskrowie;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci gazowej;
- 3) 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 26.04.2013 r., Dziennik Ustaw z dnia 24 czerwca 2013 r., poz. 640;
- 4) Przez obszar planu projektowany jest tranzytowy gazociąg wysokoprężny Φ 500 relacji Częstochowa – Bobry, orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wskazano na rysunku planu:
 - a) dla projektowanego gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

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:
 - a) napowietrzna linia energetyczna 220 KV –**EN 220 KV**,
 - b) napowietrzna linia energetyczna 110 KV –**EN 110 KV**;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub budowę sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych;

- 4) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV z uwzględnieniem 50 m **strefy technicznej** z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi)-wyznaczona graficznie;
- 5) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV z uwzględnieniem 30 m **strefy technicznej** z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 15 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi)-wyznaczona graficznie;
- 6) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) sposób zagospodarowania w strefach technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:

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

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska, poprzez stosowanie paliw ekologicznych nisko emisyjnych lub alternatywnych źródeł energii;
- 3) 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 o wartości nie przekraczającej 100 kW z zakazem ich lokalizacji na terenie 1RZ-7RZ, 1ZL-11ZL, 1ZLL-4ZLL, 1Z-8Z, 1WS, 2WS, 1ZPU, 1R-7R.

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 **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN**.

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, w tym ogrodnictwo na terenie 17MN;
- 2) istniejąca zabudowa usługowa;
- 3) zabudowa agroturystyki na terenie 35MN;
- 4) zabudowa usługowa;
- 5) zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę agroturystyki, usługową lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu **8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 9) dla terenu **7MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 3;
- 10) dla terenu **13MN, 30MN, 31MN, 32MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według § 6 ust 6;
- 11) dla terenu **10MN, 13MN, 15MN, 17MN, 18MN, 26MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN** występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust 4;
- 12) dla terenu **26MN, 28MN, 35MN** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8 ust 2;
- 13) dla terenu **10MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według § 10 ust. 5;
- 14) dla terenu **9MN, 10MN**, nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 15) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 11MN, 12MN, 16MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 36MN, 37MN**.

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:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa dla terenów **20MN, 21MN**;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu **11MN, 12MN, 16MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 36MN, 37MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 9) dla terenu **1MN, 6MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 3;
- 10) dla terenu **12MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według § 6 ust. 3;
- 11) dla terenu **3MN, 4MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie granicy udokumentowanych złóż surowców mineralnych według § 6 ust. 1;
- 12) dla terenu **3MN, 4MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według § 6 ust. 1;
- 13) dla terenu **11MN, 12MN, 36MN, 37MN** występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 14) dla terenu **36MN, 37MN** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8 ust. 2;
- 15) dla terenu **5MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie orientacyjnego przebieg projektowanego gazociągu według § 10 ust.4;
- 16) dla terenu **4MN, 11MN, 20MN, 21MN, 22MN, 24MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według § 10 ust. 5;
- 17) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej do 9 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
 - c) wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu do 4.5 m,
 - d) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - e) wysokość zabudowy do 9 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - h) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,
 - i) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - j) dachy budynków garaży 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.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 21MN/U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN/U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, zabudowa usługowa w ilości nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku lub do 50% powierzchni zabudowy (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, zabudowa usługowa).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN/U są:

- 1) zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu **15MN/U**, **16MN/U**, **17MN/U**, **18MN/U**, **21MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 3, pkt 2**;
- 9) dla terenu **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 3, pkt 3**;
- 10) dla terenu **18MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według **§ 6 ust. 6**;
- 11) dla terenu **17MN/U**, **18MN/U** występują ograniczenia strefy **1KOW** według **§ 8 ust. 4**;
- 12) dla terenu **17MN/U** występują ograniczenia strefy **KA** według **§ 8 ust. 2**;
- 13) dla terenu **15MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie orientacyjnego przebieg projektowanego gazociągu według **§ 10 ust. 4**;
- 14) dla terenu **7MN/U**, **15MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według **§ 10 ust. 5**;
- 15) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
 - b) wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu do 5.5 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - d) wysokość zabudowy do 9 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,
 - h) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - i) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 35°,
 - j) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **19MN/U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN/U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, zabudowa usługowa w ilości nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku lub do 50% powierzchni zabudowy (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, zabudowa usługowa).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN/U są:

- 1) zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu **19MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 9) dla terenu **19MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według § 6 ust. 6;
- 10) dla terenu **19MN/U** występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 11) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
 - b) wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu do 5.5 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - d) wysokość zabudowy do 9 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,
 - h) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - i) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 35°,
 - j) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **11MN/U**, **20MN/U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN/U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, zabudowa usługowa w ilości nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku lub do 50% powierzchni zabudowy (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, zabudowa usługowa).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN/U są:

- 1) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 9) dla terenu **20MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 3, pkt 2**;
- 10) dla terenu **5MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według **§ 6 ust. 1**;
- 11) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku do 12 m,
 - b) wysokość budynków garaży wolno stojących do 5 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 18 m; dla 6MN/U do 30 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem wbudowanym do 20 m; dla 6MN/U do 40 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku garażu wolno stojącego do 6 m,
 - f) dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-35°,
 - g) dachy budynków garaży 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.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1U**, **2U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usługowa, stała stacja paliw z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (budynek usługowo-gastronomiczny, budynek myjni) dla terenu **1U**.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) 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 lub wolnostojące;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu **2U** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 3, pkt 2**;
- 9) dla terenu **1U** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 3, pkt 3**;
- 10) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 12 m,
 - b) wysokość zabudowy do 15 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 35 m,

- d) dachy budynków usługowych jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-35°,
- e) kalenica według indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 17. 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) zieleń urządzona;
- 2) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu występują ograniczenia strefy **1KOW** według **§ 8 ust. 4**;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 12 m,
 - b) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - c) wysokość zabudowy do 12 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°-35°,
 - g) kalenica według indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu usług kultu religijnego, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1UKR**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **UKR**, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usług kultu religijnego (kościół, klasztor, dzwonnica, mur z basztami).

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizacja garaży jako wbudowane w zabudowę usługową;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 6) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 3, pkt 2**;

- 7) dla terenu występują ograniczenia strefy **1KOB** według § 8 ust. 1 wraz ze strefą A ochrony konserwatorskiej, strefą B ochrony konserwatorskiej, strefą zabudowy średniowysokiej
- 8) dla terenu występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 9) dla terenu występują ograniczenia strefy **KA** według § 8 ust. 2;
- 10) wysokość do 15 m.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usług zdrowia i opieki socjalnej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1UZ**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów UZ, o których mowa w ust. 1 są obiekty usług zdrowia (budynki przychodni zdrowia, apteki).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów UZ są:

- 1) parkingi;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) zabudowa mieszkaniowa w ilości nie większej niż 20 % powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolno stojącym,
- 2) zabudowę mieszkaniową lokalizować w układzie wbudowanym w zabudowę usług zdrowia;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0.6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6ust. 3, pkt 2;
- 9) dla terenu występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 10) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 9 m,
 - b) wysokość zabudowy do 12 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 16 m,
 - d) dachy budynków według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-45°.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1US**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów US, o których mowa w ust. 1 jest teren sportu i rekreacji (boiska sportowe, pola namiotowe, ścieżki zdrowia).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów US są:

- 1) parkingi;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) usługi towarzyszące.
- 4) tereny wód powierzchniowych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usług towarzyszących realizować w układzie wolno stojącym;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 10%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0.3;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80%;
- 5) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 6) dla terenu występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8ust. 4;
- 7) forma architektoniczna budynków usług:
 - a) wysokość budynku do 7 m,
 - b) wysokość zabudowy do 9 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 16 m,
 - d) dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - e) kalenica wg indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1P/U**, **2P/U**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów P/U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa produkcyjno-usługowa.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów P/U są:

- 1) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 1.2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 6) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 7) dla terenu **1P/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie orientacyjnego przebiegu projektowanego gazociągu według § 10 ust. 4;
- 8) dla terenu **1P/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według § 10 ust. 5;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków produkcyjno-usługowych do 15 m,
 - b) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - c) wysokość zabudowy do 15 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjno-usługowych do 45 m,
 - e) szerokość budynków garaży, gospodarczych min. 3 m,
 - f) dachy budynków wg indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - g) kalenica wg indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RM**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów RM, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowa służąca produkcji rolniczej, zabudowa usługowo - wytwórcza, tereny upraw ogrodnich, tereny upraw sadowniczych.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RM jest zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) możliwość przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według **§ 6 ust. 1**;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według **§ 10 ust. 5**;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,
 - b) wysokość budynków usługowo-wytwórczych do 7 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 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków usługowo-wytwórczych do 16 m,
 - h) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o jednakowym 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.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R jest:

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę zagrodową realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy zagrodowej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu **4R, 5R, 6R, 7R** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 8) dla terenu **2R** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 3;
- 9) dla terenu **3R** występują ograniczenia ze względu na występowanie granicy udokumentowanych złóż surowców mineralnych według § 6 ust. 1;
- 10) dla terenu **1R, 3R** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według § 6 ust. 1;
- 11) dla terenu **3R** występują ograniczenia ze względu na występowanie terenów górniczych według § 6 ust. 1;
- 12) dla terenu **4R, 5R** występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 13) dla terenu **4R, 5R** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8 ust. 2;
- 14) dla teren **1R, 2R, 3R, 4R** występują ograniczenia ze względu na występowanie orientacyjnego przebieg projektowanego gazociągu według § 10 ust. 4;
- 15) dla terenu **1R, 2R, 3R, 4R, 6R, 7R** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według § 10 ust. 5;
- 16) 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 9 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.

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych z zakazem zabudowy, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ**.

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) sady;
- 4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenu **3RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru Natura „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” według § 6 ust. 3, pkt 1;

- 2) dla terenu **2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 3) dla terenu **3RZ, 4RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie** Q 1% według § 6 ust. 6;
- 4) dla terenu **1RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według § 6 ust. 1;
- 5) dla terenu **2RZ, 3RZ, 4RZ** występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 6) dla terenu **3RZ, 4RZ, 7RZ** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8 ust. 2;
- 7) dla terenu **3RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie orientacyjnego przebieg projektowanego gazociągu według § 10 ust. 4;
- 8) dla terenu **3RZ, 5RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według § 10 ust. 5;
- 9) dla terenu **4RZ** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 10) wysokość do 5 m.

§ 25. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów lasów oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL**.

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;
- 3) dla terenu **4ZL** parki 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;
- 3) dla terenu **4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 4) dla terenu **4ZL, 8ZL, 10ZL, 11ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie** Q 1% według § 6 ust. 6;
- 5) dla terenu **1ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie terenów górniczych według § 6 ust. 1;
- 6) dla terenu **4ZL** występują ograniczenia strefy **10KOB** według § 8 ust. 4;
- 7) dla terenu **4ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL** występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 8) dla terenu **4ZL** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8 ust. 2;
- 9) dla terenu **2ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według § 10 ust. 5.
- 10) wysokość do 5 m.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dolesień oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZLL, 2ZLL, 3ZLL, 4ZLL**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZLL, o których mowa w ust. 1 jest teren dolesień.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów ZLL są budowle i urządzenia obsługi leśnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 2) dla terenu **4ZLL** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 3) dla terenu **1ZLL** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według § 6 ust. 1.

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZP**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZP, o których mowa w ust. 1 jest teren zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) wprowadzanie zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 4) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 5) dla terenu występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej z usługami oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZPU**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZPU, o których mowa w ust. 1 jest teren zieleni urządzonej z obiektami usług gastronomicznych.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 2) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 4) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynku do 7 m,
 - b) wysokość zabudowy do 9 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 8 m,
 - d) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,
 - e) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów Z, o których mowa w ust. 1 jest teren zieleni nieurządzonej.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów Z jest:

- 1) zieleni urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) nakaz utrzymania istniejącej zieleni łąkowej;

- 3) dla terenu **1Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru Natura „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” według § 6 ust. 3, pkt 1;
- 4) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 5) dla terenu **4Z, 7Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie terenów źródeł skalnych **ZW** według § 6 ust. 3, pkt 4;
- 6) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według § 6 ust. 3, pkt 3;
- 7) dla terenów występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4;
- 8) dla terenu **2Z** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8 ust. 2.

§ 30. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1WS, 2WS**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **WS**, o których mowa w ust. 1 jest teren wód powierzchniowych śródlądowych, w tym urządzenia wodne - wały, urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej, urządzenia sportów wodnych i urządzeń rekreacji przywodnej, urządzenia obsługi gospodarki rybnej, tereny komunikacji.

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

- 1) tereny trwałych użytków zielonych;
- 2) tereny rolne bez prawa zabudowy rolniczej;
- 3) sieci i urządzenie infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz utrzymania naturalnego meandrowego przebiegu rzeki;
- 2) zakaz grodzenia;
- 3) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3, pkt 2;
- 4) dla terenów występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8 ust. 4.

§ 31. 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 urządzenie infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

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

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 32. 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, MN/U** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenu **U, UO, UZ, P/U** w wysokości **20%**;
- 3) dla pozostałych terenów **10%**.

§ 33. 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 Chorylek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/214/2016

Rady Gminy Mstów

z dnia 23 grudnia 2016 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 2016 r. poz. 778 tekst jednolity) rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446) ze względu na złożone uwagi do projektu planu.

§ 1. W ramach uwag wniesionych do I WYŁOŻONIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW SOŁECTWO WANCERZÓW:

1. **Uwzględniono w części** uwagi Państwa Kinga Gandy, Sebastian Derda, uwaga dotyczy działki 442 443, oznaczenia w planie 17MN, 5R w zakresie wyrównania pasa zabudowy przy ul. Targowej 1 obszar Wancerzów do 90 metrów od drogi w głąb działek (z obecnych 70 m).

1) Obecnie przekształcone jest pod zabudowę ok 70m od linii rozgraniczającej drogę. W studium cała działka jest pod zabudowę M (M1, M3). W części, gdzie jest użytek RIVa (niewielki fragment) uwzględniono uwagę. W pozostałej części, gdzie działki posiadają użytek RIIIb, tj. dla działek 442, 443 są chronione klasy gruntów, tym samym nie uwzględniono uwagi.

2. **Nie uwzględniono** uwagi Państwa Aneta i Robert Ociepa, uwaga dotyczy działki 576, oznaczenia w planie 21MN w zakresie informacji, iż część działki została przeznaczona pod komunikację tj. drogę publiczną powiatową od frontu działki oraz drogę publiczną gminną wzdłuż wewnętrznej granicy działki. Na skutek tak przyjętego projektu zgłaszający uwagi nie są w stanie zbudować swojej nieruchomości zgodnie ze swoim zamierzeniem.

1) Droga powiatowa 3KD-DP(Z) jest drogą istniejąca i ustalono dla niej linie rozgraniczające zgodnie z przepisami odrębnymi tj. 20 m. Droga w obowiązującym planie została wrysowana po wydzieleniu geodezyjnym, czyli ma ok. 10 m, co jest nie zgodnie z ustawą o drogach publicznych. Droga 1KD-DG(D) jest nową drogą wskazaną w mpzp w sołectwie Kłobukowice, a jej ślad wyznaczono po obecnej drodze gruntowej. Droga ta jest konieczna dla uruchomienia terenów budowlanych wskazanych jako 21MN, 25 MN. W mpzp dz. 576 ma przeznaczenie 21MN, w „starym” planie było to 2R (tereny rolnicze bez zabudowy) co oznacza, że wartość działki wzrosła i możliwości zabudowy są znacznie większe.

3. **Uwzględniono w części** uwagi Pana Radosław Zych, uwaga dotyczy działki 998, oznaczenia w planie 35MN w zakresie uzupełnienia w tekście dla terenu 35MN usług tj. lokalizacji 1 budynku pod działalność gospodarczą o pow. do 60m², przy czym prowadzona działalność nie będzie w żaden sposób oddziaływać na środowisko i skutkować hałasem. Dodatkowo wnosi się w tekście o dopuszczenie agroturystyki.

1) Dopuszczono w tekście mpzp dla całego sołectwa usługi, jako wbudowane. Dopuszczono na skutek złożonej uwagi zabudowę agroturystyki, nie uwzględniono usług, jako usług wolnostojących.

4. **Nie uwzględniono** uwagi Pani Anna Mark, uwaga dotyczy działki 145/2, oznaczenia w planie 7MN/U, 1R w zakresie uwzględnienia pasa zabudowy dla działki w całości lub części od strony drogi gminnej 1KD-DG(L), jak to zostało wprowadzone dla działek leżących po drugiej stronie wspomnianej drogi.

1) W studium prawie cała działka jest przeznaczona jako teren M3.

W studium tereny są przeszacowane, po zainwestowaniu tych terenów nie wyklucza się dalszego przekształcenia pod zabudowę innym mpzp.

5. **Nie uwzględniono** uwagi Pana Zdzisław Michalak, uwaga dotyczy działki 417/12, oznaczenia w planie 16MN, 5R w zakresie przekształcenia fragmentu działki pod teren 16MN.

- 1) W studium teren oznaczony jako M1, M3, RZ. Dodatkowo działka posiada użytki: RIIIb, RIVa i RIVb (niewielki fragment). W studium tereny są przeszacowane, po zainwestowaniu tych terenów nie wyklucza się dalszego przekształcenia pod zabudowę innym mpzp.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/214/2016

Rady Gminy Mstów

z dnia 23 grudnia 2016 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 2016 r. poz. 778 tekst jednolity) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

§ 1. Przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla dróg **KD-DG (L)** tj. dróg gminnych (lokalnych) o długości 2,350 km wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, oświetlenie). Koszt dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 940 000.00 zł.

1. **2KD-DG (L)** o długości 2350 m (2.350 km)

§ 2. Przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla dróg **KD-DG (D)** tj. dróg gminnych (dojazdowych) o długości 8.200 km wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, oświetlenie). Koszt dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 3. 280 000.00 zł.

1. **9KD-DG (D)** o długości 90 m (0.090 km)

2. **10KD-DG (D)** o długości 270 m (0.270 km)

3. **11KD-DG (D)** o długości 550 m (0.550 km)

4. **12KD-DG (D)** o długości 2850 m (2.850 km)

5. **13KD-DG (D)** o długości 250 m (0.250 km)

6. **14KD-DG (D)** o długości 270 m (0.270 km)

7. **16KD-DG (D)** o długości 2850 m (2.850 km)

8. **17KD-DG (D)** o długości 370 m (0.370 km)

9. **18KD-DG (D)** o długości 300 m (0.300 km)

10. **19KD-DG (D)** o długości 400 m (0.400 km)

§ 3. Nie występują nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla dróg **KDW** tj. dróg wewnętrznych o długości ok. 2615 m.

