



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 stycznia 2017 r.

Poz. 118

UCHWAŁA NR XXVIII/215/2016 RADY GMINY MSTÓW

z dnia 23 grudnia 2016 r.

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

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 SIEDLEC

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 SIEDLEC o powierzchni ok. 552 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Siedlec.

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, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, w granicach sołectwa Siedlec, 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 Siedlec;
- 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;
 - 17) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć 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) **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;
 - 19) **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;
 - 20) **terenach o wysokich walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć obszary Natura 2000, park krajobrazowy „Orlich Gniazd”, obszary przyrodniczo cenne, teren źródeł skalnych;
 - 21) **terenach o wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć tereny, na których występują zespoły, układy i obiekty wpisane do rejestru zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej chronione na mocy planu, rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktów 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;
 - 24) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.
 - 25) **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 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 wydzieleń terenu **1.2,...**,
 - b) symbol określający przeznaczenie terenu **MN, U,...**;
- 6) oznaczenia obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych lub na mocy mpzp:
 - a) obszary Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa”,
 - b) obszary Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko-Mirowska”,

- c) granica parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - **PK**,
 - d) obszary cenne przyrodniczo,
 - e) tereny źródeł skalnych - **ZW**,
 - f) strefa ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, obszar - **POW- A**,
 - g) strefa ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, obszar - **POW- B**,
 - h) strefa ochrony bezpośredniej,
 - i) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$,
 - j) Grodzisko „Gąszcz” w Siedlcu –Podlesiu - **3KOB**,
 - k) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych - **IKOW**,
 - l) stanowiska archeologiczne - **KA**,
 - m) granica wyznaczająca historyczne siedliska wsi,
 - n) obiekty chronione na mocy planu wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt;
- 7) rodzaje przeznaczenia:
- a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
 - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**,
 - c) Tereny zabudowy usługowej - **U**,
 - d) Tereny usług oświaty - **UO**,
 - e) Tereny usług kultu religijnego - **UKR**,
 - f) Tereny sportu i rekreacji - **US**,
 - g) Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - **P/U**,
 - h) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - **RM**,
 - i) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - **RU**,
 - j) Tereny rolnicze - **R**,
 - k) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy - **RZ**,
 - l) Tereny lasów - **ZL**,
 - m) Tereny zieleni urządzonej - **ZP**,
 - n) Tereny zieleni urządzonej z usługami - **ZPU**,
 - o) Tereny zieleni nieurządzonej - **Z**,
 - p) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **WS**,
 - r) Tereny urządzeń gospodarki wodnej - **WZ**,
 - s) Tereny komunikacji:
 - **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,
- t) strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
- napowietrzna linia energetyczna 400 kV – **EN 400kV**,
 - napowietrzna linia energetyczna 220 kV – **EN 220kV**,

o) gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia (projektowany):

- orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu, jako oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym;
- 8) obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP 326** (Zbiornik Częstochowa);
- 9) tereny odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta do Zbiornika Poraj od Cieku spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618133),
- 10) plan częściowo zlokalizowany jest w obszarze:
 - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie** Q 1%, obszar wyznaczony graficznie
 - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **wysokie** Q 10%, obszar nie wyznaczono graficznie,
 - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **niskie** Q 0.2%, obszar nie wyznaczono graficznie.

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

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

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 Siedlec.

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 p. 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, 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** 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, UKR, ZP, R, RZ, ZL, Z, WS, WZ**;
- 2) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni przekraczającej 6 m² na terenie **ZPU, US**;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **MW, UO, P/U, RM, RU** 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 7 m,
 - d) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 12 m², szyldu do 6 m².

9. Ustalono wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów sportu i rekreacji US, terenu usług oświaty 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) 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.

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

- 1) dla terenu **MN, MW, U, P/U** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 2) dla terenu **US** minimalna powierzchnia działek 1000 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) dla terenu **UO, UKR, ZPU** minimalna powierzchnia działek 600 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 4) dla terenu **P/U** minimalna powierzchnia działek 1000 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 5) 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;
- 6) 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 70⁰ do 120⁰ 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 nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych, obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

2. Obszar planu objęty jest ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, ustawy o lasach oraz na mocy planu, gdzie występują:

- 1) Obszar Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” (PLH 240026);
- 2) Obszar Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko-Mirowska” (PLH 240015);
- 3) 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” obejmujący:
 - a) obszary cenne przyrodniczo (Gąszczyk), gdzie obowiązują zasady ochrony wg. § 7 ust. 1. oraz ustalone nakazy i zakazy § 7 ust. 2,
 - b) tereny źródeł skalnych **ZW**; gdzie obowiązują zasady ochrony § 7 ust. 1 oraz ustalone nakazy i zakazy § 7 ust. 2.

3. Na obszarze planu występuje:

- 1) **strefa ochrony pośredniejwielootworowego ujęcia wody podziemnej** Srocko-Olsztyn, obszar **POW-A**, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r., w sprawie ustanowienia strefy ochronnej

wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. z Nr 113, poz. 1818) oraz ograniczenia zgodnie z § 7.

- 2) **strefa ochrony pośredniejwielootworowego ujęcia wody podziemnej** Srocko-Olsztyn, obszar **POW-B**, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r., w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. z Nr 113, poz. 1818) oraz ograniczenia zgodnie z § 7. z zakazem lokalizacji przydomowych oczyszczalni.

4. Na obszarze planu występują 2 studnie (S-38, S-32) objęte ochroną bezpośrednią tj. **strefą ochrony bezpośredniej**, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r., w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. z Nr 113, poz. 1818).

5. Na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie** Q 1%, (obszar wyznaczony graficznie) lub na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **wysokie** Q 10% (obszar nie wyznaczono graficznie), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7. ust. 2. oraz obowiązuje:
 - a) zakaz wznoszenia zabudowy mieszkaniowej, usługowej poniżej rzędnej powodziowej;
 - b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów wynikających z Prawa wodnego regulujących kwestie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

6. 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.

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

§ 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) terenów zlokalizowanych w obszarze Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” **PK**,
 - b) obszaru o zróżnicowanej rzeźbie terenu z elementami rzeźby krawędziowej krasowej, w tym ostańcami skalnymi terenu źródeł skalnych **ZW**,
 - c) stanowisk archeologicznych na terenach rolniczych (**KA**),
 - d) elementów przyrody nieożywionej i ożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych:
 - rejonu występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych (**IKOW**),
 - istniejących drzewostanów, w tym leśnych (**ZL**),
 - obszarów bezodpływowych – tzw. ponory,
 - e) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.

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

1) **nakaz:**

- a) lokalizacji przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,
- b) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,
- c) zachowania bioróżnorodności poprzez:

- zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
 - zachowanie roślinności wodnej i szuwarowej, siedlisk wodnych (zbiorniki i cieki),
 - zachowanie wód powierzchniowych,
 - zachowanie obszarów bezodpływowych,
- d) ujęcia i oczyszczania ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
- e) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- f) 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) wprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
- c) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. 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, ścieki deszczowe oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi i odprowadzane poza obszarami POW-A,
- 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) wprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wód powierzchniowych dla terenów znajdujących się w obszarach POW-A,
- c) stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów,
- d) lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- e) lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi,
- f) 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,

g) 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, terenu 1P/U, o parametrach określonych w przepisach wykonawczych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W obszarze planu, wskazuje się tereny, wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały **dopuszczalne poziomy hałas**, 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 **MW** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu **UKR** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) w granicach terenu o przeznaczeniu **UO** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) w granicach terenu o przeznaczeniu **RM, RU, R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **US, RZ, ZL, ZP, ZPU, Z, WZ, WS** 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.

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.

2. Na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wyznaczono **układy** wpisane do **rejestru zabytków** oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) Grodzisko „Gąszczyk” w Siedlcu –Podlesiu– **3KOB** wpisany do Rejestru Zabytków Nr 1-243/78.

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. Dla wyznaczonego **Grodziska „Gąszczyk”** wpisanego do rejestru zabytków ustala się nakazy:

- 1) ochrona krajobrazu poprzez:
 - a) zachowanie układu dróg, ścieżek, kompozycji zieleni, drzewostanu,
 - b) zachowanie szczytowej platformy wyniosłego, skalistego cypla wysoczyzny, usytuowanego w zakolu rzeki Warty,
 - c) zachowanie majdanu grodziska obwiedzionego podwójną linią wałów zabudowanych z kamienia i glinki lessowej oraz fos, ze śladami bramy.

5. Na mocy planu miejscowego ustanowiono:

- 1) **rejony** ochrony konserwatorskiej:

- a) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych – **IKOW**;
- 2) **obiekty** chronione (z numerem porządkowym opisującym obiekt) ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
- a) Siedlec, Dwór, ul. św. Antoniego 4 - **66**,
 - b) Siedlec, Ruina „kaplicy”, ul. św. Antoniego 4 - **67**,
 - c) Siedlec, Kaplica pw. św. Antoniego, ul. św. Antoniego - **68**;
- 3) Dla wyznaczonych **obiektów** chronionych obowiązuje utrzymanie historycznego wyglądu obiektów oraz budynków, w tym utrzymanie:
- a) gabarytów, spadków dachu i konstrukcji budynku,
 - b) kompozycji elewacji w tym skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz ich podziałów,
 - c) materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych,
 - d) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego;
- 4) Dla wyznaczonych **rejonów**, działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak dla stanowisk archeologicznych;
- 5) Dla obszaru w granicy historycznych siedlisk wsi:
- a) zachowanie regularnych, zwartych linii zabudowy istniejących budynków,
 - b) odtwarzanie dwuspadowych dachów.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe.

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

2. Obsługa obszaru planu następuje poprzez:

- 1) **1- 2 KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej);
- 2) **1- 5 KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);
- 3) **1- 4 KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej);
- 4) **1- 9 KDW**- teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) dla **KD-DP (Z)** 20 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 2) dla **KD-DG (L)** 10 m - 15 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 3) dla **KD-DG (D)** 10 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 4) 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:

a) lokalizacji przejazdu lub zakończenie 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 **MW** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości;
- 3) w terenach zabudowy usługowej **UO**, **UKR** – 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 sportu, turystyki i rekreacji **US**, **ZPU** – min. 1 miejsce do parkowania na 20 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 5) w terenach **P/U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 6) w terenach rolnych **RM**, **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. Parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.

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

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 w wodę są ujęcia wód wglębnych, za pośrednictwem wodociągu grupowego pozostającego w sieci pierścieniowej (opartego na studni w Srocku), hydrofornią w Srocku 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) odprowadzania 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) 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, z wyłączeniem obszarów, na których odprowadzenie ścieków do gruntu zagraża jakości wód podziemnych lub powierzchniowych.

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

- 1) na terenie sołectwa występuje sieć gazowa średniego ciśnienia;
- 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.

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 400 kV –EN 400 kV,
 - b) napowietrzna linia energetyczna 220 kV –EN 220 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 400 kV z uwzględnieniem 80 m strefy technicznej dla linii Joachimów –Rogowiec, Tucznawa –Rogowiec lub z uwzględnieniem 100 m strefy technicznej dla linii Joachimów –Trębaczew, z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 40 m lub 50m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi)- wyznaczona graficznie;
- 5) 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 prostopadle 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 100kW z zakazem ich lokalizacji na terenie 1RZ-15RZ, 1ZL-14ZL, 1Z-5Z, 1ZPU-3ZPU, 1ZP, 1US, 2US.

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, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 15MN, 16MN, 23MN, 24MN, 25MN.**

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 budynek szklarni na terenie 25MN);
- 2) istniejąca zabudowa usługowa;
- 3) zieleń urządzona.

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 budynki mieszkalne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy usługowej, mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy zagrodowej;
- 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;
- 9) dla terenu **2MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszary Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” według **§ 6 ust. 2, pkt 1**;
- 10) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 2, pkt 3**;
- 11) dla terenu **14MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-A** według **§ 6 ust. 3**;
- 12) dla terenu **15MN, 16MN, 23MN, 24MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według **§ 6 ust. 3**;
- 13) dla terenu **2MN, 5MN, 6MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według **§ 8 ust. 5, pkt 4**;
- 14) dla terenu **24MN, 25MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie granicy wyznaczającej historyczne siedliska wsi według **§ 8 ust. 5, pkt 5**;
- 15) dla terenu **7MN, 10MN, 11MN, 14MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych według **§ 10 ust. 5**;
- 16) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, 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, 12MN, 13MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN.**

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) zabudowa agroturystyki na terenie 1MN;
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa;
- 3) istniejąca zabudowa usługowa;
- 4) zabudowa usługowa;
- 5) zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową i zagrodową lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wbudowanym w budynki mieszkalne;
- 3) zabudowę agroturystyki lokalizować w układzie wbudowanym;
- 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;
- 9) dla wszystkich terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 10) dla terenu **13MN**, występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-A** według § 6 ust. 3;
- 11) dla terenu **1MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 30MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 3;
- 12) dla terenu **3MN, 12MN, 13MN, 17MN, 30MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych według § 10 ust. 5;
- 13) dla terenu **1MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według § 8 ust. 5, pkt 4;
- 14) 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.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na Rysunku Planu symbolem **1MW**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MW, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zespoły garaży – min.3 garaże w zespole, budynki mieszkaniowe wielorodzinne).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MW jest:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) istniejąca zabudowa gospodarcza;
- 3) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym lub w układzie wbudowanym
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 3;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4;
- 9) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według § 8 ust. 5;
- 10) dla wszystkich terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 11) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, usługowego do 12 m,
 - b) wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu do 12 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 50 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 5 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku usługowego do 15 m,
 - h) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 35°,
 - i) kalenica wg indywidualnych rozwiązań projektowych.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu 1U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usługowa.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa
- 2) zieleń urządzona;
- 3) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę mieszkaniową realizować w układzie wbudowanym w zabudowę usługową lub wolnostojącym;
- 3) lokalizacja garaży jako wbudowane w zabudowę usługową lub jako wolnostojące;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 9) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 3;
- 10) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie granicy wyznaczającej historyczne siedliska wsi według § 8 ust. 5;
- 11) 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 usługowych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub dachy płaskie,
 - e) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 15. 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, garaże).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów UO są:

- 1) zieleń urządzonej;
- 2) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usług realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowanym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 9) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych według § 10 ust. 5;
- 10) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków usług do 12 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garaży do 5 m,

- c) wysokość zabudowy do 15 m,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku usług do 25 m,
- e) szerokość budynków garaży i gospodarczych min.3 m,
- f) dachy budynków według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UKR**, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usług kultu religijnego.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizacja garaży jako wbudowane lub w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę mieszkaniową realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 9) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4;
- 10) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do 15 m,
 - b) wysokość obiektu kościoła do 35 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - d) wysokość zabudowy do 35 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 30 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej obiektu kościoła wg indywidualnych rozwiązań projektowych,
 - g) dachy budynków według indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu usług kultu religijnego, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **2UKR**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UKR**, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usług kultu religijnego tzw. teren osady ekologicznej p.n. „Małe Miasteczko Miłosierdzia”.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) parkingi;

4) usługi kultury, oświaty i sportu, handlu, gastronomii, turystyki.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) lokalizacja garaży jako wbudowane w zabudowę lub w układzie wolno stojącym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 3;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, usługowego do 12 m,
 - b) wysokość obiektu kościoła do 35 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - d) wysokość zabudowy do 35 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego do 25 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej obiektu kościoła według indywidualnych rozwiązań projektowych,
 - g) dachy budynków oraz ułożenie według indywidualnych rozwiązań projektowych.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **US**, o których mowa w ust. 1 są tereny sportu i rekreacji (boiska sportowe, pola namiotowe, przystanie, ścieżki zdrowia, obiekty i urządzenia małej architektury).

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) na terenie **2US** nakaz utrzymana wzgórza Kokocówka z zespołem drzew;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 4) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 5) dla terenu **2US** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4;
- 6) dla terenu **1US** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych według § 10 ust. 5.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1P/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 zabudowy;
- 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 terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 3;
- 8) 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 budynku do 25 m,
 - e) szerokość budynków garaży, gospodarczych min. 3 m,
 - g) kalenica wg indywidualnych rozwiązań projektowych,
 - f) dachy budynków wg indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RM jest zieleń urządzona, zabudowa zagrodowa

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę zagrodową realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) zabudowę agroturystyki realizować w układzie wbudowanym z zabudowę zagrodową;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy zagrodowej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 8) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 9) dla terenu **1RM, 2RM, 3RM, 5RM, 11RM** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według § 8 ust. 5, pkt 4;
- 10) dla terenu **1RM, 5RM, 9RM** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych według § 10 ust. 5;
- 11) dla terenu **8RM** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, obszar - **POW- A**,

12) dla terenu **9RM** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, obszar - **POW- B**,

13) 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.

§ 21. 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**, **3RU**.

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 zagrodowa,
- 5) zabudowa agroturystyki.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę zagrodową lokalizować w układzie wolno stojącym,
- 2) zabudowa agroturystyki lokalizować w układzie wbudowanym w zabudowę zagrodową,
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy zagrodowej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 9) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według § 8 ust. 5, pkt 4;
- 10) 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 20 m,
- g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 22 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.

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

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 terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 8) dla terenu **3R** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-A** według § 6 ust. 3;
- 9) dla terenu **4R, 5R** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4;
- 10) dla terenu **1R** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według § 6 ust. 5;
- 11) 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.

§ 23. 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, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ**.

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 **1RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszary Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” według **§ 6 ust. 2, pkt 1**;
- 2) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6 ust. 2, pkt 3**;
- 3) dla terenu **1RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów przyrodniczo cennych według **§ 6 ust. 2, pkt 3**;
- 4) dla terenu **8RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-A** według **§ 6 ust. 3**;
- 5) dla części terenu **1RZ, 5RZ** oraz dla terenu **9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według **§ 6 ust. 4**;
- 6) dla terenu **1RZ, 2RZ, 4RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według **§ 6 ust. 5**;
- 7) dla terenu **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według **§ 8 ust. 5, pkt 4**;
- 8) dla terenu **1RZ, 2RZ, 4RZ, 5RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego **KA** według **§ 8 ust. 3**;
- 9) dla terenu **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 11RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych według **§ 10 ust. 5**;
- 10) dla terenu **4RZ, 5RZ** występują ograniczenia ze względu na orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu według **§10. ust. 4**;
- 11) dla terenu **7RZ** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 12) wysokość obiektów do 5 m.

§ 24. 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, 12ZL, 13ZL, 14ZL**.

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 zagospodarowania:

- 1) dla terenu **1ZL, 8ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszary Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” według § 6 ust. 2, pkt 1;
- 2) dla terenu **12ZL, 14ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszary Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko-Mirowska” według § 6 ust. 2, pkt 2;
- 3) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 4) dla terenu **1ZL, 2ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów przyrodniczo cennych według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 5) dla terenu **14ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-A** według § 6 ust. 3;
- 6) dla terenu **1ZL, 2ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4;
- 7) dla terenu **1ZL, 8ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według § 6 ust. 5;
- 8) dla terenu **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według § 8 ust. 4, pkt 4;
- 9) dla terenu **6ZL, 7ZL, 10ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych według § 10 ust. 5.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi.
- 2) wysokość obiektów do 5 m.

§ 25. 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) wprowadzanie zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 3) wysokość obiektów do 5 m;
- 4) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 5) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej z usługami oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZPU, 2ZPU, 3ZPU**.

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 20%;
- 2) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 70%;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 5) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 6) dla terenu **1ZPU**, **2ZPU** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4;
- 7) dla terenu **1ZPU**, **3ZPU** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według § 8 ust. 5, pkt 4;
- 8) dla terenu **3ZPU** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych według § 10 ust. 5;
- 9) dla terenu **2ZPU** występują ograniczenia ze względu na orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu według § 10 ust. 4;
- 10) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynku do 9 m,
 - b) wysokość zabudowy do 12 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 12 m,
 - d) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,
 - e) kalenica wg indywidualnych rozwiązań projektowych.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **Z**, o których mowa w ust. 1 jest teren zieleni nieurządzonej stanowiącej korytarz ekologiczny rzeki Warta.

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

- 1) zieleń urządzona;
- 2) budowle i urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakaz grodzenia terenu;
- 2) nakaz utrzymania istniejącej zieleni łąkowej, zadrzewień;
- 3) nakaz utrzymania istniejących wałów przeciwpowodziowych;
- 4) zakaz zalesiania i zadrzewiania;
- 5) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie obszary Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” według § 6 ust. 2, pkt 1;
- 6) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 7) dla terenu **3Z**, **4Z**, **5Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów przyrodniczo cennych według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 8) dla terenu **2Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie terenu źródeł skalnych według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 9) dla terenu **3Z**, **4Z**, **5Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4;
- 10) dla terenu **1Z**, **2Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest **średnie Q 1%** według § 6 ust. 5;

- 11) dla terenu **5Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy ochrony konserwatorskiej **3KOB** według § 8 ust. 2;
- 12) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według § 8 ust. 5, pkt 4;
- 13) dla terenu **3Z, 5Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego **KA** według § 8 ust. 3;
- 14) dla terenu **1Z, 2Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych według § 10 ust. 5;
- 15) dla terenu **2Z** występują ograniczenia ze względu na orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu według § 10 ust. 4.

§ 28. 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 przyrodniczej, 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 lokalizacji urządzeń wodnych oraz obiektów budowlanych utrudniających ochronę przed powodzią;
- 3) zakaz grodzenia;
- 4) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie obszary Natura 2000 „Przełom rzeki Warty koło Mstowa” według § 6 ust. 2, pkt 1;
- 5) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń gospodarki wodnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1WZ, 2WZ, 3WZ, 4WZ**.

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 obiektu do 4 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 4) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6 ust. 2, pkt 3;
- 5) dla terenu **2WZ, 3WZ, 4WZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy **POW-B** według § 6 ust. 4.

Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 30. 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, MW, U** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenu **UO, US, P/U, RM, RU** w wysokości **20%**;
- 3) dla pozostałych terenów **10%**.

§ 31. 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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/215/2016

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 WYŁOŻONIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW SOŁECTWO SIEDLEC:

1. **Nie uwzględniono** uwagi Pana Lucja Zwolski, uwaga dotyczy działki 13 oznaczenia w planie 13MN, 14MN w zakresie uzupełnienia w tekście zapisu o możliwości wprowadzenia jednego budynku pod działalność gospodarczą o powierzchni użytkowej do 70 m²

1) Tekst dopuszcza usługi wbudowane. Takie rozwiązanie przyjęto dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie całej gminy- tym samym odstępstwo w tym zakresie jest nie możliwe. Proponuje się realizację inwestycji jako wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

2. **Nie uwzględniono** uwagi Pani Agnieszka Kowalczyk, uwaga dotyczy działki 113, oznaczenia w planie 15RZ w zakresie zmiany przeznaczenia działki z 15RZ na oznaczenie MN, zmiana ta dotyczy uwzględnienia pasa zabudowy ok. 40 m. W razie nie możliwości wnioskuje się o wprowadzenie pasa zabudowy rolniczej.

1) W studium działka oznaczona jako M3, ze względu na przeszacowanie terenów do zabudowy w dokumencie studium oraz sąsiedztwo terenów otwartych od północy, teren pozostawiono na czas wykonywania niniejszego planu bez zabudowy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/215/2016

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 1,750 km wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, oświetlenie). Koszt dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 875 000.00 zł.

1. **2KD-DG (L)** o długości 1450 m (1.450 km)

2. **5KD-DG (L)** o długości 300 m (0.300 km)

§ 2. Przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla dróg **KD-DG (D)** tj. dróg gminnych (dojazdowych) o długości 1.900 km wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, oświetlenie). Koszt dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 950 000.00 zł.

1. **1KD-DG (D)** o długości 430 m (0.090 km)

2. **3KD-DG (D)** o długości 270 m (0.270 km)

3. **4KD-DG (D)** o długości 1200 m (1.220 km)

§ 3. Nie występują nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla dróg **KDW** tj. dróg wewnętrznych o długości ok. 3525 m.

