Uchwała Nr ….....

Rady Gminy Włodowice

z dnia.....

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

fragmentu obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice

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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr 240/XXV/2021 Rady Gminy Włodowice z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice,

Rada Gminy Włodowice

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Włodowice, uchwalonego uchwałą Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r.

i uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru

miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan składa się z integralnych części:
   1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
   2) graficznej, którą stanowi rysunek planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000, wykonany na kopii mapy ewidencji gruntów, zwany dalej rysunkiem planu;
   2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Włodowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Włodowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Włodowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa uchwała;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej, przy czym linia ta nie dotyczy:
   a) urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z komunikacją drogową, utrzymaniem porządku,
   b) warstwy ocieplenia związanego z inwestycjami termomodernizacji istniejącego budynku,
   c) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
   d) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m;
4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana nowo lokalizowanego budynku, przy czym linia ta nie dotyczy:
   a) podziemnych części budynku,
   b) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 1 m,
   c) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
   d) budynków sytuowanych w odległości większej niż 12 m od obowiązującej linii zabudowy;
5) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, określone w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
6) głównych połaciach dachowych – należy przez to rozumieć te połacie dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
8) dachu spadzistym - należy przez to rozumieć symetryczny dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 13°-45°;
9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
   a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
   b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu

lub urządzenia do najwyżej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;

10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
11) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
12) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i obiektów;
13) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);
14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć funkcje obiektów i terenów służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności z zakresu handlu, gastronomii, bankowości, opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, rekreacji, wypoczynku, oświaty, wychowania, sportu, turystyki, a także usługi hotelarskie, pocztowe, telekomunikacyjne, siedziby instytucji, administracji, biura, gabinety oraz inne usługi nie stanowiące przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie stanowiące usług:
    a) handlu hurtowego,
    b) handlu pojazdami mechanicznymi,
    c) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,
    d) związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
    e) związanych z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;
15) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, znajdującą się od strony części działki budowlanej przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;
5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7) oznaczenie obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie;
8) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej;
9) granica strefy historycznego układu przestrzennego.

2. W rysunku planu obowiązują oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) granica udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
   2) granica projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
   3) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd";
   4) granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd".

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy;
2) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji budynków w formie okładzin i paneli z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej;
3) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie ciemnych odcieni czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub w czerni;
4) dla zabudowy istniejącej na działkach budowlanych, w których udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy niż wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
5) dla zabudowy istniejącej, w której intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej przekracza wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
6) dla zabudowy istniejącej, w której wysokość budynków przekracza ustaloną w planie maksymalną wysokość zabudowy dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
7) dla zabudowy istniejącej, w której wielkość powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wskaźnik ustalony

w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;

8) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, które swoim obrysem przekraczają określone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 35 m, za wyjątkiem:
   a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach strefy historycznego układu przestrzennego, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
10) w granicach każdego terenu dopuszcza się przebudowę i odbudowę istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalona lub dopuszczona w ustaleniach planu dla danego terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1) w związku z występowaniem udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych, na obszarze planu w zakresie ochrony wód:
   a) zastosowanie mają regulacje zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy Prawo wodne,
   b) obowiązuje zakaz:
   - realizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, odpady oraz emitowane pyły i gazy,
   - realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego;
2) zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
3) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje prowadzenie gospodarki ściekowej, a także odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący przekroczenia dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych określonych przepisami z zakresu ustawy Prawo wodne;
4) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
5) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
6) nakazuje się stosowanie utwardzonych, trwałych nawierzchni na terenach parkingów oraz dróg publicznych;
7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), w tym dla terenów:
   a) od 1MN1 do 18MN1 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) od 1MNU do 6MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

8) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), w tym:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN1 do 18MN1, od 1MNU do 6MNU obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   b) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę domu przy ul. Wiejskiej 68, oznaczonego nr 1 na rysunku planu w granicach terenu 6MNU.
   1) Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zachowanie kształtu bryły budynku w zakresie gabarytów, szerokości, długości, wysokości, powierzchni zabudowy oraz kształtu i geometrii dachu.
2. Ustala się ochronę strefy historycznego układu przestrzennego, której granica oznaczona na rysunku planu obejmuje tereny 1U, 2U, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 1KD6, 2KD6, 3KD6 oraz części terenów 1MNU, 6MNU, 2MN1, 5MN1, 8MN1, 11MN1, 12MN1, 1KD2, 1KD5, 2KD5, 4KD5, 5KD5, 4KD6, 4KDW dla których:
   1) nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień z dopuszczeniem ich wymiany związanej z zabiegami pielęgnacyjnymi oraz wymiany w przypadku wycięcia drzew, które zagrażały bezpieczeństwu ruchu kołowego lub pieszego;
   2) w terenach zabudowy ustala się:
      a) stosowanie w wykończeniach elewacji budynku tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, cegła, szkło) lub materiałów o wyglądzie materiałów tradycyjnych,
      b) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków.
3. Ustala się granice stref „OW” obserwacji archeologicznej obejmujące obszar: stanowiska archeologicznego nr:
   1) AZP 92-52/1.1, oznaczone na rysunku planu na części terenu 13MN1, 14MN1, 7R1, 7KD5;
   2) AZP 92-52/3.3, oznaczone na rysunku planu na części terenu 6MN1, 7MN1, 3KD5.
4. W obszarach znajdujących się w granicach stref „OW”, o których mowa w ust. 4 obowiązuje prowadzenie prac ziemnych z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się:

1) położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;

2) położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
3) położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
4) położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w którym obowiązują ustalenia określone w:
   a) rozporządzeniu Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 27 kwietnia 2006 r., nr 51, poz. 1423),
   b) planie ochrony, przyjętym Uchwałą nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 25 marca 2014 r. poz. 1763).

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w terenach objętych planem z wyłączeniem terenów KD2, KD5, KD6, KDW, R1 ustala się:
1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 700 m²;
2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 17 m;
3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg od 60º do 120º;
4) jeżeli przy dokonywaniu podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach nie mniejszych niż 700 m² każda i szerokościach nie mniejszych niż 17 m każda dopuszcza się pozostawienie 1 działki o powierzchni mniejszej niż 700 m² oraz dowolnej szerokości frontu działki i dowolnym kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się, że układ dróg w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu takie jak:
   a) KD2 – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
   b) KD5, KD6 – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
   c) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio lub pośrednio z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w granicy obszaru objętego planem;
3) w granicach terenów wyznaczonych w planie z wyłączeniem terenów od 1R1 do 7R1 dopuszcza się dojazdy niewyznaczone z zastrzeżeniem pkt. 4, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, ciągi piesze i rowerowe, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
4) dla działek nie posiadających dostępu do drogi publicznej dopuszcza się lokalizację dojazdów niewyznaczonych zapewniających dostęp do drogi publicznej o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
5) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach, w garażach lub wiatach garażowych w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
c) 5 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
d) 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów gastronomicznych,
e) 1 miejsce do parkowania na 75 m^2 powierzchni użytkowej budynku usług hotelarskich, w tym agroturystyki,
f) 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni wewnętrznej budynku stanowiącego obiekt sportu i rekreacji,
g) 1 miejsce do parkowania na 500 m^2 powierzchni terenu zajętego przez urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty sportu i rekreacji nie stanowiące budynków,
h) 5 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej ośrodków zdrowia,
i) 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej bibliotek, domów kultury,
j) w zakresie pozostałych usług - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych;

6) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 5 lit. c, d, e, f, g, h, i, j ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
   b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
   c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40;
7) minimalna ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.);
8) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stanowisk zblokowanych w rejonie głównych wejść do budynku usługowego;
9) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, pieszej, terenów transportu publicznego i parkingów.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
2) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację, remont sieci, urządzeń i obiektów

infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem § 20 pkt 2;

3) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:
   a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
   b) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
4) w odniesieniu do odprowadzania ścieków:
   a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków bytowych do szczelnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
   b) w terenie nie wyposażonym w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.);
5) w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte wraz z ich odprowadzeniem, po spełnieniu wymaganych standardów czystości, do odbiornika wód,
   b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów technologicznych, gospodarczych lub przeciwpożarowych;
6) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
   b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
   c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
7) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:
   a) dopuszcza się realizację układu sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;
8) w odniesieniu do sieci teletechnicznych:
   a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych,
   b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
9) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:
   a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię cieplną, z uwzględnieniem przepisów zawartych w

uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 11. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U:

1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zakresu nieuciążliwych usług;
2) dopuszcza się:
   a) garaże, wiaty i budynki gospodarcze, przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,
   b) parkingi;
3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu,
   b) formy dachów:
   - dachy płaskie,
   - dachy spadziste,
   - dachy o powierzchniach połaci dachowych nie będących płaszczyznami,
   c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 9, za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
   d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%,
   e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego nie mniejsza niż 6 m,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%,
   g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,6,
   h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 6MNU:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym także z lokalami użytkowymi z zakresu usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
b) zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych,
c) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, jako budynki mieszkalno-usługowe z lokalami użytkowymi z zakresu usług nieuciążliwych i nie więcej niż 2 lokalami mieszkalnymi;

2) dopuszcza się:
a) parkingi,
b) wiaty;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu,
b) w terenie 1MNU obowiązująca linia zabudowy w odległości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu,
c) formy dachów:
- dachy płaskie,
- dachy spadziste,
d) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 9 nie większa niż 12 m za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%,
f) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego nie mniejsza niż 6 m,
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%,
h) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,6,
i) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN1 do 14MN1:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się:
a) zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni zabudowy budynków innych niż budynek mieszkalny nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
b) usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
c) zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
d) budynki mieszkalno-usługowe z nie więcej niż dwoma lokalami mieszkalnymi oraz z lokalami użytkowymi z zakresu usług nieuciążliwych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,

e) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
f) wiaty;

3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) dopuszcza się dachy naczółkowe i przyczółkowe,
b) dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, takim samym jak głównych połaci dachu,
c) ustala się minimalny wysięg okapu dachu i wiatrownic poza ścianę szczytową, nie mniejszy niż 60 cm,
d) ustala się zaakcentowanie poziomu okapu i cokołu (na przykład poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur), a także odcięcie dachu na linii okapu od ściany szczytowej,
e) ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu,
b) w terenie 5MN1 obowiązująca linia zabudowy w odległości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu,
c) formy dachów:
- symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°, z dopuszczeniem kąta nachylenia głównych połaci dachowych 10-45° dla budynków usługowych,
d) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 9, za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 40%,
f) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie mniejsza niż 6 m,
g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,
h) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,0,
i) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 15MN1 do 18MN1:
1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) dopuszcza się:
a) zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni zabudowy budynków innych niż budynek mieszkalny nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej,
b) usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
c) zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej,

d) budynki mieszkalno-usługowe z nie więcej niż dwoma lokalami mieszkalnymi oraz z lokalami użytkowymi z zakresu usług nieuciążliwych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
e) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
f) wiaty;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu,
b) formy dachów:
- dachy płaskie,
- dachy spadziste,
c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 9, za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 6 m,
d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 60%,
e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie mniejsza niż 6 m,
f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%,
g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,6,
h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD2 ustala się:
1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „zbiorcza”;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:
a) 1KD2 - od 0 m do 17,5 m.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD5 do 7KD5 ustala się:
1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”;
2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:
a) 1KD5 - od 2 m do 16 m,
b) 2KD5 - od 4,5 m do 7 m,
c) 3KD5 - od 5 m do 7,5 m,
d) 4KD5 - od 6,5 m do 7 m,
e) 5KD5 - od 5,5 m do 9 m,
f) 6KD5 - od 6,5 m do 8,5 m,
g) 7KD5 - 8 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD6 do 4KD6 ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”;
2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:
   a) 1KD6 - od 4,5 m do 5,5 m,
   b) 2KD6 - 4,5 m,
   c) 3KD6 - od 5 m do 5,5 m,
   d) 4KD6 - od 6 m do 7,5 m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 7KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:
   a) 1KDW - od 5 m do 6 m,
   b) 2KDW - od 6 m do 6,5 m,
   c) 3KDW - od 8 m do 8,5 m,
   d) 4KDW - od 7,5 m do 8,5 m,
   e) 5KDW - od 4,5 m do 5,5 m,
   f) 6KDW - od 5,5 m do 14 m,
   g) 7KDW - od 6,5 m do 7 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R1 do 7R1:

1) ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, grunty rolne;
2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem terenu;
3) zakazuje się lokalizacji budynków.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodowice.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.