

**UCHWAŁA NR 222/XXIV/2021  
RADY GMINY WŁODOWICE**

z dnia 16 czerwca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru  
miejscowości Zdów 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 2020 r., poz. 713 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 242/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów 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 uchwała:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów  
w Gminie Włodowice**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów 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) załączniki nr 1.1 - 1.8 stanowiące 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 – 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) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
  - b) warstwy ocieplenia budynku związanego z inwestycjami termomodernizacji,
  - 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) 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 najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;
- 5) 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.);
- 6) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną 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.);
- 7) 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, z wyłączeniem usług stanowiących przedsięwzięcia określane jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko
- oraz 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.
- § 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) 1U – teren zabudowy usługowej,
  - b) 2U – teren zabudowy usługowej,
  - c) 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) 1RM/MN - teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) 1RM, 2RM - tereny zabudowy zagrodowej,
  - f) 1ZC – teren cmentarza,
  - g) 1ZP – teren zieleni urządzonej,

- h) 1IK1 – teren obsługi komunikacji,
  - i) 1KD2, 2KD2, 3KD2, 4KD2, 5KD2 – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
  - j) 1KD5, 2KD5, 3KD5, 4KD5, 5KD5, 6KD5 - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
  - k) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - l) 1R1, 2R1, 3R1, 4R1, 5R1, 6R1, 7R1, 8R1, 9R1, 10R1, 11R1, 12R1, 13R1 – tereny rolnicze,
  - m) 1ZL1, 2ZL1, 3ZL1, 4ZL1, 5ZL1 – tereny lasów
  - n) 1WS, 2WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) granica strefy historycznych układów przestrzennych.
2. W rysunku planu obowiązują oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) oznaczenie położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
  - 2) oznaczenie położenia w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
  - 3) granica projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
  - 4) oznaczenie położenia w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
  - 5) oznaczenie położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
  - 6) granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
  - 7) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC;
  - 8) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC;
  - 9) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 500 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC.

3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

- 1) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
- 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:
  - a) terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1064 z późn. zm.),
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
  - c) obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

## **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 w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej;
- 3) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie ciemnych odcieni czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub w czerni;
- 4) dopuszcza się dachy naczółkowe i przyczółkowe;
- 5) dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, takim samym jak głównych połaci dachu;
- 6) ustala się minimalny wysięg okapu dachu i wiatrownic poza ścianę szczytową, nie mniejszy niż 60 cm;
- 7) ustala się zaakcentowanie poziomego okapu i cokołu (np.: poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur), a także odcięcie dachu na linii okapu od ściany szczytowej;
- 8) ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 9) w granicach terenów objętych planem obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu, dojścia, place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 4) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 5) nakazuje się stosowanie utwardzonych, trwałych nawierzchni na terenach parkingów oraz dróg publicznych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w tym:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN, RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 7) w zakresie ochrony wód i ziemi obowiązuje ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i oczyszczanie do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.);
- 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 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), w tym:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, RM/MN, RM 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) w strefie historycznych układów przestrzennych obejmującej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu część terenów 1RM/MN:
  - a) ustala się stosowanie w wykończeniach elewacji budynku tradycyjnych materiałów budowlanych (drewno, kamień, cegła, szkło) lub materiałów o wyglądzie materiałów tradycyjnych,
  - b) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków,
  - c) ustala się zachowanie układu i cech zabudowy, w tym usytuowania zabudowy gospodarczej i garażowej na zapleczu budynków mieszkalnych,
  - d) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy o nie więcej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.

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

- 1) położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- 2) położenie całego obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenu 1R1 w oznaczonych na rysunku planu granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- 3) położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 9MN1, 5KD2, 2WS, 8KDW, 11R1 oraz części terenów 1WS, 9R1, 10R1, 7KDW w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 4) położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1R1, 2R1, 3R1, 4R1, 5R1, 6R1, 7R1, 8R1, 12R1, 13R1, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 1KD2, 2KD2, 3KD2, 4KD2, 1KD5, 2KD5, 3KD5, 4KD5, 5KD5, 6KD5, , 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 10MN1, 11MN1, 1ZL1, 2ZL1, 3ZL1, 4ZL1, 5ZL1, 1ZC, 1ZP, 1IK1, , 1RM, 2RM, 1RMN/MN, 1U, 2U oraz części terenów 1WS, 9R1, 10R1, 7KDW 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);
- 5) położenie:
  - a) terenu 1ZP, 1IK1, 5R1, 6R1, 7R1 oraz części terenów 3KD5, 4KDW w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC,

b) terenu 7MN1 oraz części terenów 6MN1, 8R1, 3KD5, 4KDW w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC, w których obowiązują ograniczenia związane z zapewnieniem ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z rozporządzeniem z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315).

**§ 8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>;
- 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 ściąg przy skrzyżowaniach dróg od 60° do 120°;
- 4) jeżeli przy dokonywaniu podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach nie mniejszych niż 700 m<sup>2</sup> każda i szerokościach nie mniejszych niż 17 m każda dopuszcza się pozostawienie 1 działki o powierzchni mniejszej niż 700 m<sup>2</sup> 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 obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio lub pośrednio z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w granicy obszaru objętego planem;
- 2) 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - d) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów gastronomicznych,
  - e) 1 miejsce na 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usług hotelarskich, w tym agroturystyki,
  - f) 1 miejsce do parkowania na każdych 4 zatrudnionych w obiektach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich,
  - g) w zakresie pozostałych usług - 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych;
- 3) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2 lit. c, d, e, f, g 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;
- 4) 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 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).

**§ 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 obszaru objętego planem ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, modernizacji, zmiany przebiegu istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) dopuszcza się likwidację (odłączenie, rozbiórkę) odcinków sieci lub urządzeń, z zachowaniem ciągłości systemu;
- 5) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych infrastruktury technicznej innych niż budynki i urządzeń infrastruktury technicznej nie większą niż 25 m, przy czym w strefie historycznych układów przestrzennych, o której mowa w § 6 pkt 1 ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do tych obiektów i urządzeń nie większą niż 12 m;
- 6) 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,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowych studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w obszarze znajdującym się w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC,
  - d) zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych w obszarze znajdującym się w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 500 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC;
- 7) 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 objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
    - odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników z nakazem ich opróżniania i transportu ścieków do stacji zlewnych lub oczyszczalni ścieków,
    - odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków;
- 8) w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;

12) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą, 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) formy dachów:

- symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 10-45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy 22 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 40%,

- dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 30%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 6 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 45%,

- dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 60%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 2,

- dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 1,5,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zakresu nieuciążliwych usług,

służąca turystyce związanej z wypoczynkiem nadwodnym;

- 2) dopuszcza się:
  - a) obiekty budowlane służące gospodarce rybackiej,
  - b) obiekty budowlane służące gospodarce wodnej,
  - c) garaże, wiaty,
  - d) parkingi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 10-45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 22 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 6 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,5,
  - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1 ustala się:

- 1) 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) nieuciążliwe usługi:
    - w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
    - w budynkach mieszkalno-usługowych, w których łączna powierzchnia użytkowa wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni użytkowej budynku,
    - jako zabudowa usługowa o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wiaty;
- 3) w terenie 7MN1 oraz na części terenu 6MN1 położonej w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC zakazuje się lokalizacji nie podłączonych do sieci wodociągowej budynków mieszkalnych lub budynków usługowych związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym;
- 4) w terenie 1MN1 nakazuje się lokalizację zabudowy w sposób zapewniający ochronę istniejących zadrzewień, przy czym przy braku możliwości realizacji zabudowy dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew z nakazem nasadzenia nowych drzew na terenie działki, w ilości równoważnej wyciętym drzewom i w tym samym gatunku;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) 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,

c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 30%,
- dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 25%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - 6 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 45%,
- dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 60%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 1,
- dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 0,8,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej:

- dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub dla poprawy warunków jej zagospodarowania,
- dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- dla dojścia i dojazdu,
- przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM/MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o łącznej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

c) nieuciążliwe usługi:

- w budynkach mieszkalno-usługowych, w których łączna powierzchnia użytkowa wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni użytkowej budynku,
- jako zabudowa usługowa o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,

d) parkingi na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

e) garaże, wiaty;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) 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,
- c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem:
  - garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 40%,
  - dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 30%,
- e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - 6 m
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 45%,
  - dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 60%,
- g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 1,2,
  - dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 1,
- h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielienia działki budowlanej o powierzchni mniejszej:
  - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub dla poprawy warunków jej zagospodarowania,
  - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - dla dojścia i dojazdu,
  - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się:
  - a) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) garaże, wiaty;
- 3) w terenie 2RM nakazuje się lokalizację zabudowy w sposób zapewniający ochronę istniejących zadrzewień, przy czym przy braku możliwości realizacji zabudowy dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew z nakazem nasadzenia nowych drzew na terenie działki, w ilości równoważnej wyciętym drzewom i w tym samym gatunku;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 40%,

- dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 30%,
- e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 6 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> - 45%,
  - dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> - 60%,
- g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m<sup>2</sup> – 1,2,
  - dla działki o powierzchni większej niż 1000 m<sup>2</sup> – 1,
- h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej:
  - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub dla poprawy warunków jej zagospodarowania,
  - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - dla dojazdu i dojścia,
  - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz, w tym powierzchnie grzebalne, zielen niska i wysoka;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza taką jak dom przedpogrzebowy, kostnica, kaplica,
  - b) nakazuje się urządzenie miejsc gromadzenia odpadów z zachowaniem odległości minimum 4 m od powierzchni grzebalnych oraz z uwzględnieniem ich izolacji wizualnej w formie ogrodzenia lub zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 10-45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku - 6 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,
  - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IK1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji – parking;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę usługową związaną z obsługą parkingu oraz z usługami handlu, z wyłączeniem usług związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym,

- b) miejsca gromadzenia odpadów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 10-45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 6 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku - 3 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,2,
  - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD2, 2KD2, 3KD2, 4KD2, 5KD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „zbiorcza”;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość fragmentu drogi publicznej znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KD2, wynosi 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) szerokość drogi 2KD2 w liniach rozgraniczających - 20 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) szerokość drogi 3KD2 w liniach rozgraniczających - 20 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) szerokość drogi 4KD2 w liniach rozgraniczających - 20 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - e) szerokość drogi 5KD2 w liniach rozgraniczających - od 10 do 20 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD5, 2KD5, 3KD5, 4KD5, 5KD5, 6KD5 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość fragmentu drogi publicznej znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KD5, wynosi 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) szerokość drogi 2KD5 w liniach rozgraniczających - od 10 do 23 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - c) szerokość drogi 3KD5 w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - d) szerokość drogi 4KD5 w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - e) szerokość drogi 5KD5 w liniach rozgraniczających - od 10 do 18 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - f) szerokość drogi 6KD5 w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - g) w terenach 3KD5, 5KD5, 6KD5 dopuszcza się lokalizację szlaku turystyki rowerowej.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi 1KDW w liniach rozgraniczających - 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) szerokość drogi 2KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) szerokość drogi 3KDW w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- d) szerokość drogi 4KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- e) szerokość drogi 5KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- f) szerokość drogi 6KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- g) szerokość drogi 7KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- h) szerokość drogi 8KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza taką jak kaplica, z wyłączeniem powierzchni grzebalnych,
  - b) miejsca do parkowania pojazdów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) formy dachów:
    - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 10-45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 6 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku - 3 m,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,2,
  - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R1, 2R1, 3R1, 4R1, 5R1, 6R1, 7R1, 8R1, 9R1, 10R1, 11R1, 12R1, 13R1 ustala się:

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

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL1, 2ZL1, 3ZL1, 4ZL1, 5ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren lasów,
  - b) budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną,
  - c) urządzenia turystyczne związane z gospodarką leśną takie jak: parkingi leśne, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się wysokość dopuszczonych budowli i urządzeń nie większą niż 25 m.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zieleń nadwodna niska i wysoka.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodowice.

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

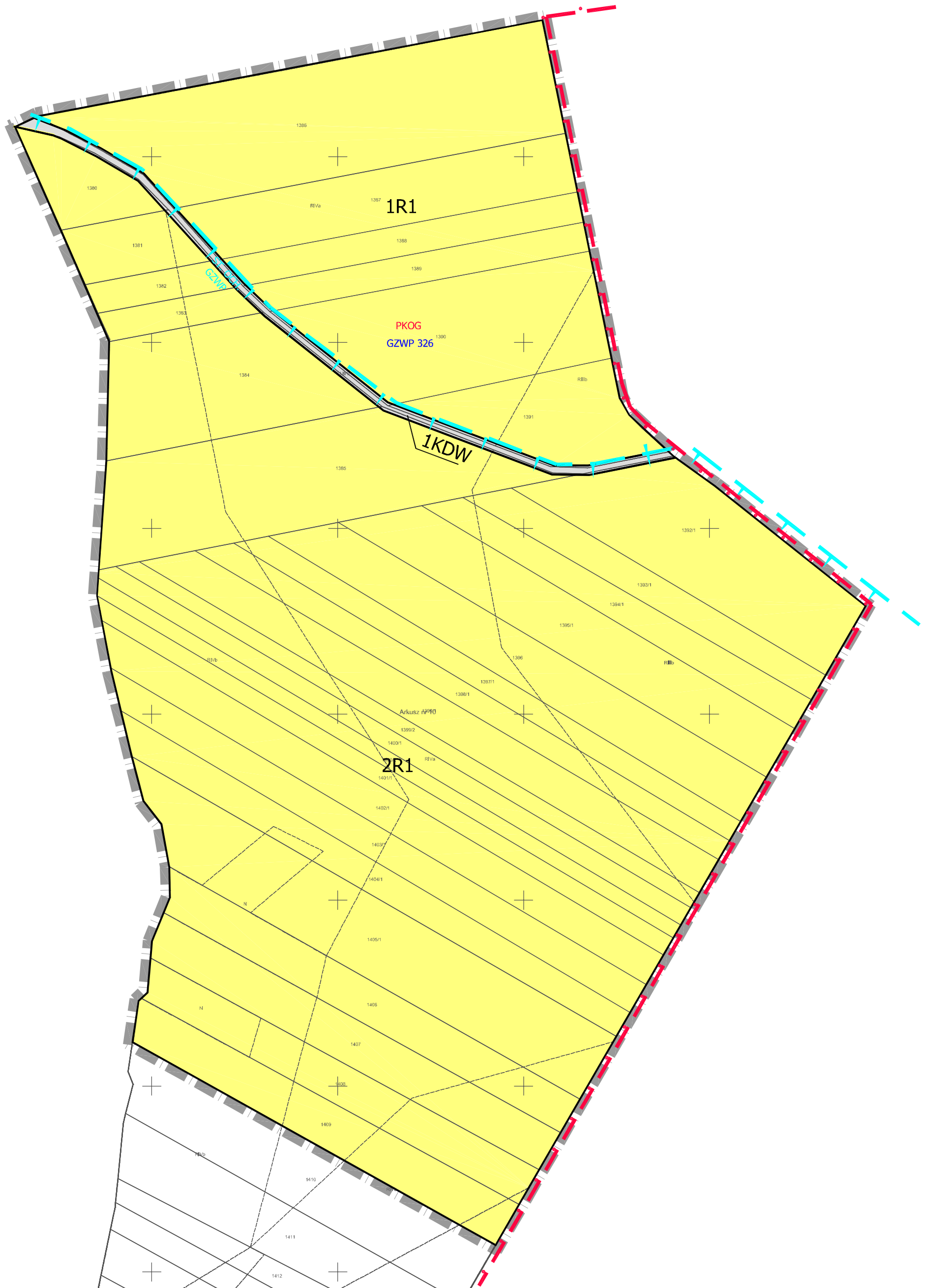
Przewodniczący Rady Gminy

**Stanisław Ibek**

załącznik nr 1.1 do Uchwały Nr 222/XXIV/2021  
Rady Gminy Włodowice z dnia z dnia 16 czerwca 2021 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
fragmentów obszaru miejscowości  
Zdów w Gminie Włodowice

0 50 100 200 m

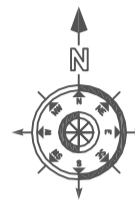
SKALA 1:2000



**załącznik nr 1.2 do Uchwały Nr 222/XXIV/2021  
Rady Gminy Włodowice z dnia z dnia 16 czerwca 2021 r.**  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
fragmentów obszaru miejscowości  
Zdów w Gminie Włodowice

0 50 100 200 m

SKALA 1:2000

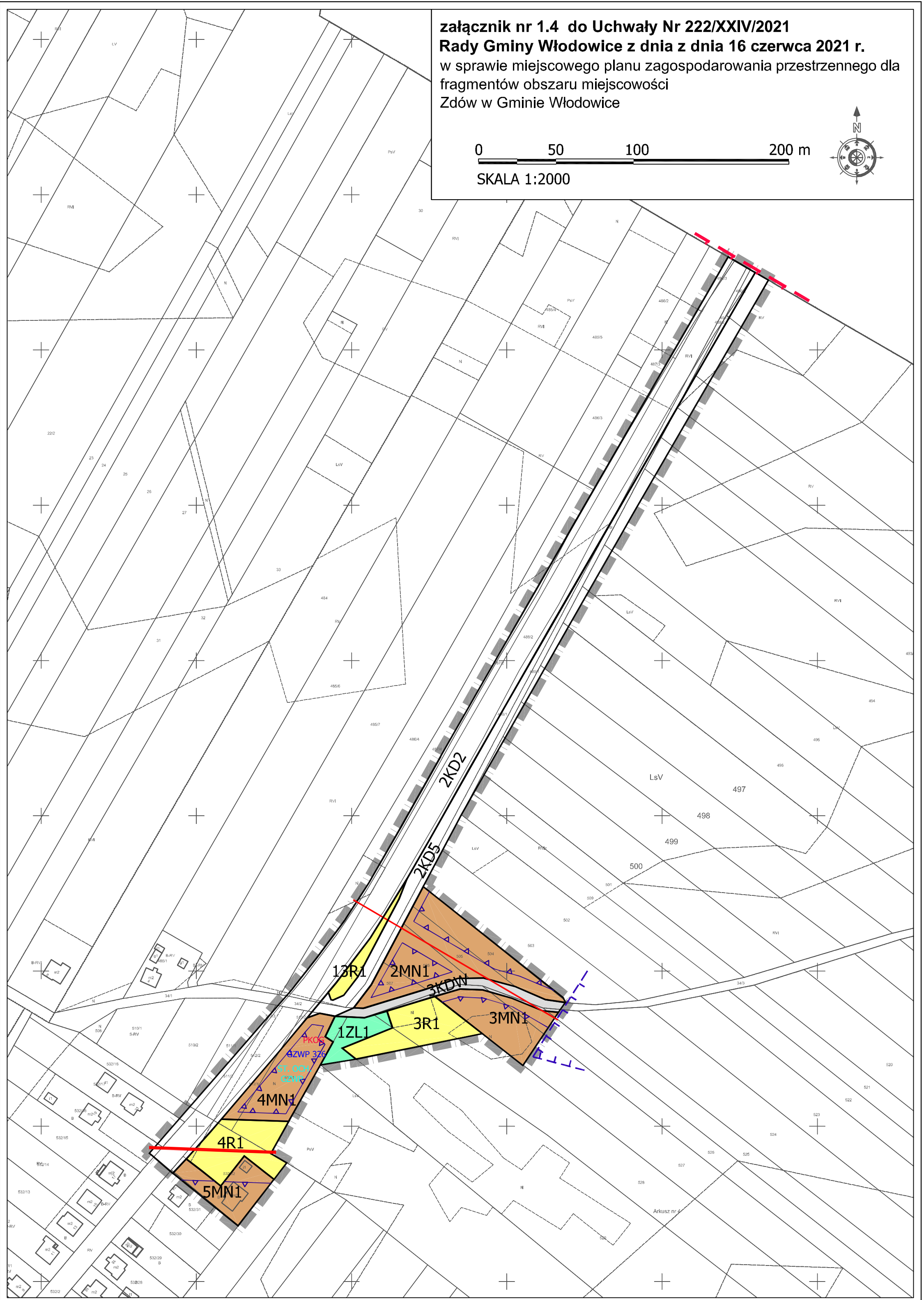


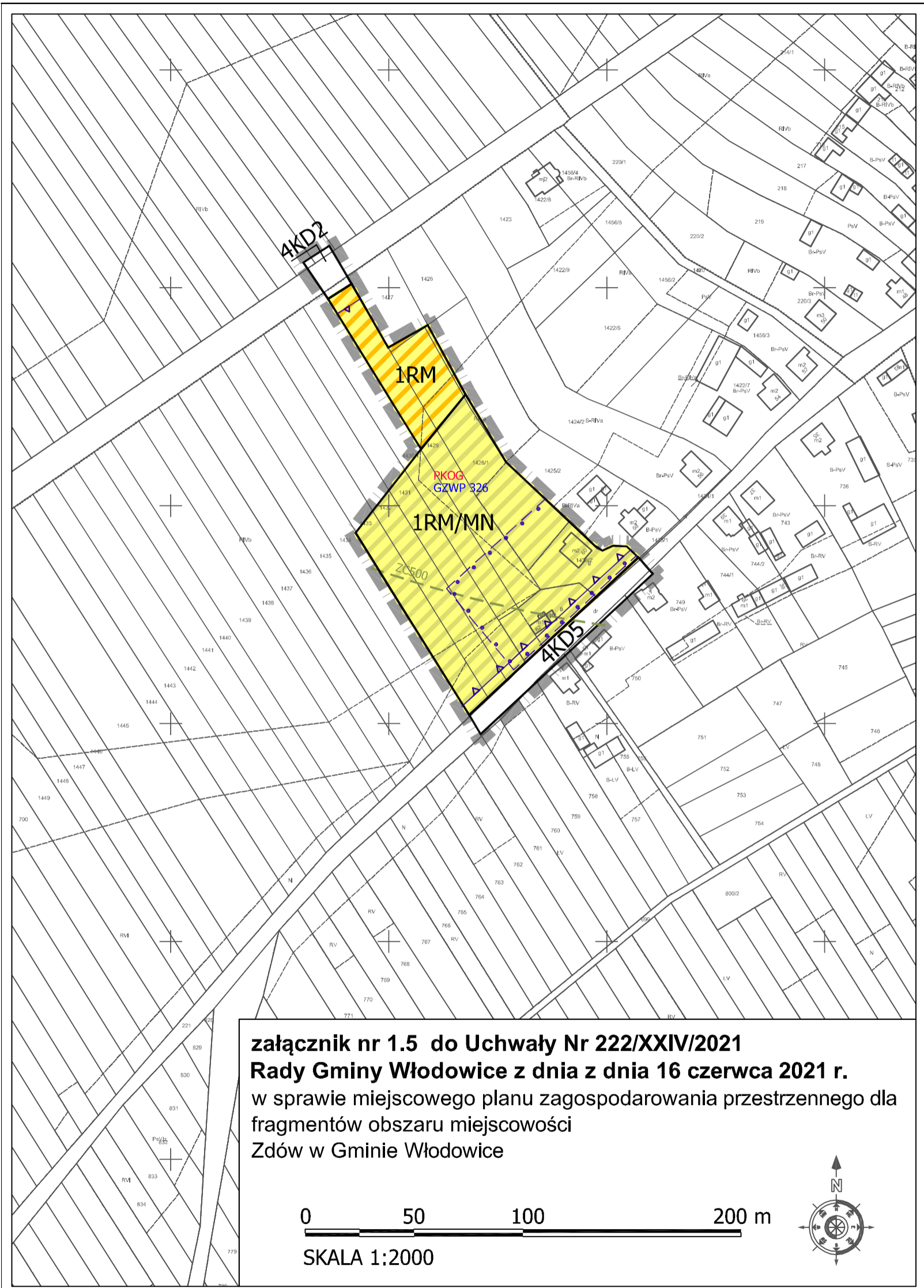


załącznik nr 1.4 do Uchwały Nr 222/XXIV/2021  
Rady Gminy Włodowice z dnia z dnia 16 czerwca 2021 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
fragmentów obszaru miejscowości  
Zdów w Gminie Włodowice

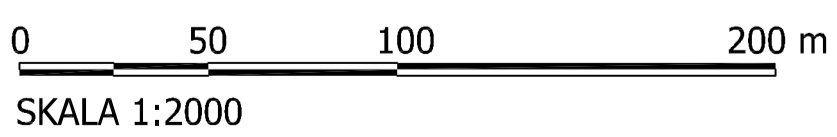
0 50 100 200 m

SKALA 1:2000





**załącznik nr 1.5 do Uchwały Nr 222/XXIV/2021**  
**Rady Gminy Włodowice z dnia z dnia 16 czerwca 2021 r.**  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
fragmentów obszaru miejscowości  
Zdów w Gminie Włodowice







**Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodowice”**  
**skala 1:10000** ■■■■■■■■■■ granice obszarów objętych planem



**Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów - podział na obszary:**

- M1 - obszary z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M2 - obszary mieszkaniowo-usługowe
- M3 - obszary z przewagą zabudowy zagrodowej
- M4 - obszary mieszkaniowo-rekreacyjne
- M5 - obszary zabudowy zagrodowej w granicach PKOG
- M6 - obszary zabudowy w granicach PKOG
- MW - obszary zabudowy wielorodzinnej
- U1 - obszary usługowe
- U2 - obszary usługowe z zakazem zabudowy w granicach PKOG
- U3 - obszary sportowo-rekreacyjne
- U3 - obszary o funkcji sportowo-rekreacyjnej z zakazem zabudowy w granicach PKOG
- P - obszary produkcyjno-usługowe
- RU - obszary obsługi produkcji rolniczej i leśnej
- R4/PE - obszary rolnicze z dopuszczeniem działalności produkcyjnej związanej z produkcją energii elektrycznej
- IT - obszary infrastruktury technicznej
- NO - obszar nieczynnego wysypiska śmieci
- TK - obszary kolejowe
- ZP - obszary zieleni urządzonej
- ZC - obszary cmentarzy
- R1 - obszary rolnicze
- R2 - obszary rolnicze z zabudową
- R3 - obszary zieleni w dolinach cieków
- WS - obszary wód powierzchniowych
- ZL1 - obszary lasów
- ZL2 - obszary wskazane do zalesień

**Ochrona środowiska i jego zasobów**

- gleby klas II-III
- granica GZWP Nr 326 Częstochowa (Wschód)
- granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 326
- granica GZWP Nr 327
- obszar Natura 2000 Oszoja Kroczycko PLH240032
- granica otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”
- granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”
- pomnik przyrody
- obszary objęte ochroną w formie pomników przyrody
- punty widokowe
- udokumentowane złoża kopalin
- obszary, dla których wyznacza się w zlożu kopaliny filar ochronny
- zagrożenia halaniem
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne
- Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego
- obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków
- strefa „W” ochrony konserwatorskiej relikwii archeologicznych - stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji Archeologicznego Zdzjęcia Państwa
- obiekty i obszary o wartościach kulturowych, wskazane się do objęcia ochroną w planie miejscowym:
- strefa historycznych układów przestrzennych,
- strefa „OW” obserwacji archeologicznej
- strefa „K” ochrony ekspozycji krajobrazu

**załącznik nr 1.8 do Uchwały Nr 222/XXIV/2021**  
**Rady Gminy Włodowice z dnia z dnia 16 czerwca 2021 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla**  
**fragmentów obszaru miejscowości**  
**Zdów w Gminie Włodowice**

**OZNACZENIA**

- OZNACZENIA GRAFICZNE, STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU :**
- granica obszaru objętego planem,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

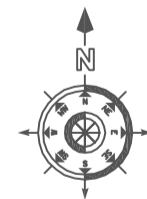
- symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- 1U, 2U - tereny zabudowy usługowej,
  - 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 7MN1, 8MN1, 9MN1, 10MN1, 11MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 1RM/MN - teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 1RM, 2RM - tereny zabudowy zagrodowej,
  - 1ZC - teren cmentarza,
  - 1ZP - teren zieleni urządzonej,
  - 1IK1 - teren obsługi komunikacji,
  - 1KD2, 2KD2, 3KD2, 4KD2, 5KD2 - tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
  - 1KD5, 2KD5, 3KD5, 4KD5, 5KD5, 6KD5 - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
  - 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - 1R1, 2R1, 3R1, 4R1, 5R1, 6R1, 7R1, 8R1, 9R1, 10R1, 11R1, 12R1, 13R1 - tereny rolnicze,
  - 1ZL1, 2ZL1, 3ZL1, 4ZL1, 5ZL1 - tereny lasów
  - 1WS, 2WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - granica strefy historycznych układów przestrzennych,

- OZNACZENIA OBSZARÓW USTANOWIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH :**
- GZWP 326 - oznaczenie położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
  - ST. OCH. GZWP - oznaczenie położenia w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
  - OT. PKOG - granica projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
  - PKOG - oznaczenie położenia w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - ZC50 - oznaczenie położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - ZC150 - granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC,
  - ZC500 - granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC,
  - granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 500 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza 1ZC,

- OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:**
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
  - linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

0 50 100 200 m

SKALA 1:2000



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice**

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY WŁODOWICE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH  
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) Rada Gminy Włodowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

Szacunkowe kwoty zawiera "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice", będąca integralną częścią dokumentacji planistycznej.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice obejmują realizację dróg, poszerzeń dróg publicznych oraz docelową realizację sieci kanalizacyjnej i uzupełnienia sieci wodociągowej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 z późn. zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 679) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą z:

- 1) budżetu gminy,
- 2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- 3) partnerstwa publiczno – prywatnego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 222/XXIV/2021  
Rady Gminy Włodowice  
z dnia 16 czerwca 2021 r.

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) utworzone dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 222/XXIV/2021

Rady Gminy Włodowice

z dnia 16 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów  
w Gminie Włodowice

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice, zwany dalej planem, stanowi realizację uchwały nr 242/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice.

Opracowanie planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący plan miejscowy. Opracowanie planu ma na celu określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, które umożliwią rozwój zabudowy, w tym głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z uchwałą nr 242/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice.

Obszar objęty opracowaniem posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków na dzień 20 sierpnia 2018 r.

Pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załączniki graficzne określające granice opracowania.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Włodowice rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Włodowice, uchwalonego uchwałą Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie. Uzyskano też zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19.10.2020 r. do 18.11.2020 r., w wyznaczonym terminie do dnia 3.12.2020 r. nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym brak jest podstaw do czynności związanych z rozstrzygnięciem Rady Gminy Włodowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego opracowaniem projektu planu dotyczy fragmentów miejscowości Zdów w gminie Włodowice.

Dla obszaru miejscowości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miejscowości Zdów w Gminie Włodowice, uchwalony Uchwałą Nr 139/XIX/2004 Rady Gminy Włodowice z dnia 07.12.2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 14 z 2 lutego 2005 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zdów w gminie Włodowice obejmującej fragmenty obszaru miejscowości Zdów, uchwalony Uchwałą Nr 24/V/2011 Rady Gminy Włodowice z dnia 30 marca 2011 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 118 z 2 czerwca 2011 r., poz. 2258.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, tereny objęte opracowaniem w większości znajdują się w granicach terenów rolniczych.

W przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy usługowej U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej RM/MN, tereny zabudowy zagrodowej RM, teren cmentarza ZC, teren zieleni urządzonej ZP, teren obsługi komunikacji IK1, tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza” KD2, tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” KD5, tereny dróg wewnętrznych KDW, tereny rolnicze R1, teren lasów ZL1, teren wód powierzchniowych śródlądowych WS.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:
  - terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1064 z późn. zm.),
  - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.),
  - obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

W przedmiotowym planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie obszarów objętych opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W ustaleniach planu uwzględniono:

- położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
- położenie większej części obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
- położenie obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” i w jego otulinie.

W planie uwzględniono występowanie ww. obszarów objętych ochroną, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie zasad ochrony środowiska i zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej. Ochronie zdrowia służą też ustalenia planu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu posiadają dostęp do istniejących dróg i ciągów infrastrukturalnych.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu zmiany planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na złożone wnioski.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów objętych planem, oraz nie związane z obsługą terenów objętych planem, na warunkach określonych w planie.

W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na fakt, że tereny zabudowy wyznaczone w planie będą obsługiwane głównie przez istniejące drogi. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu stanowią uzupełnienia istniejących terenów zabudowy obsługiwanych w większości przez istniejącą sieć drogową, co daje możliwość dostępu do komunikacji publicznej,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, w obszarach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Włodowice zostały przyjęte uchwałą Nr 200/XXV/2013 Rady Gminy Włodowice z dnia 4 marca 2013 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Włodowice.

W okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Włodowice dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, dla przedmiotowego terenu nie były jeszcze prowadzone prace związane z opracowywaniem projektu planu.

Uchwała nr 242/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice została podjęta już po podjęciu uchwały w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uchwale nr 200/XXV/2013 Rady Gminy Włodowice z dnia 4 marca 2013 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Włodowice stwierdzono nieaktualność „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Włodowice nr 216/XXIX/02 z dnia 30.08.2002 r., zmienionego uchwałą nr 206/XXX/2010 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 lutego 2010 r., co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących ww. studium w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zakresie określonym wstępnie wynikami przeprowadzonej oceny, stanowiącymi załącznik nr 1 do tej uchwały. Stwierdzono też aktualność obowiązujących wówczas planów miejscowych, ale w treści ww. analizy zawarto stwierdzenie, że plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Włodowice, uznaje się za aktualne do czasu opracowania zmiany studium. Zaktualizowane studium powinno określać obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W treści ww. analizy zawarto też stwierdzenie, że opracowanie zmiany studium jest niezbędne dla koordynacji polityki przestrzennej gminy przy opracowywaniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana studium powinna więc w jak największym stopniu odpowiadać obecnym potrzebom rozwojowym gminy Włodowice.

Ze względu na potrzebę dostosowania zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w treści ww. analizy uznano za zasadne podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Analiza ta wytyczała więc kierunek polityki przestrzennej gminy Włodowice polegający na opracowaniu w pierwszej kolejności zmiany studium, a w dalszej zmian planów miejscowych zgodnych ze zmienionym studium. Biorąc pod uwagę fakt, że nowe studium zostało przyjęte uchwałą Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r. a przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia jego ustalenia i jest z nimi zgodny można stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu obejmują realizację dróg, poszerzeń dróg publicznych oraz docelową realizację sieci kanalizacyjnej i uzupełnienia sieci wodociągowej.

Przeznaczenie terenów określone ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego będzie generowało dla gminy dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. W planie ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.