UCHWAŁA NR 340/XXXVII/2022
RADY GMINY WŁODOWICE

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 242/XXV/2021 Rady Gminy Włodowice z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice,

Rada Gminy Włodowicestwierdza, 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 fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice 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 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 2022 r. poz. 1225),

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 2022 r. poz. 1225);

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 2022 r. poz. 1225);

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) ogrodzie gastronomicznym – należy przez to rozumieć wydzielony teren o funkcji gastronomicznej, zagospodarowany jednolitymi pod względem formy elementami wyposażenia (parasole, stoliki, siedziska, zieleń,) urządzany sezonowo;

14) 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.);

15) 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;

16) 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 obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie;

8) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

9) granica strefy historycznego układu przestrzennego;

10) obszary historycznej lokalizacji zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-parkowego.

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”;

5) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem;

6) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 500 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem;

7) oznaczenie obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków;

8) granice obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

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 lub zabudowy;

2) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie ciemnych odcieni czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub w czerni;

3) 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;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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 i w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) terenów 4U i 5U, dla których dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wyłącznie w wykonaniu podziemnym, za wyjątkiem niezbędnych urządzeń służących do monitoringu, ochrony przeciwpożarowej, przeciwwłamaniowej, oświetlenia i iluminacji obiektów;

9) 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, z zastrzeżeniem § 22 pkt. 2 lit. a;

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) 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) od 1MN1 do 12MN1 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) 2U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) od 1MNU do 43MNU, 1UMN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

e) 1RM/MN, 2RM/MN – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

f) 1US, 1ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

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 1MW, od 1MN1 do 12MN1, od 1MNU do 43MNU, 1UMN, 1RM/MN, 2RM/MN 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. Wskazuje się następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków pod nr:

1) A/792/2021 – kościół parafialny pw. św. Bartłomieja w ramach ogrodzenia, który zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicach terenu 4U;

2) A/121/76 - układ urbanistyczny w ramach historycznego założenia miejskiego, który zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obejmuje tereny 21MNU, 25MNU, 4U, 1KOR, 2KOR, 13KD5, 1KD3, 3KD6 oraz części terenów 2U, 5U, 19MNU, 20MNU, 22MNU, 24MNU, 28MNU, 29MNU, 2KD2, 4KD2, 2KD3, 11KD5, 14KD5, 15KD5, 7KDW;

3) A/122/76 – pozostałości parku w zespole pałacowym, który zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicach terenu 5U.

2. W odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje stosowanie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

3. W terenach zabudowy 21MNU, 4U oraz na części terenów 2U, 5U, 19MNU, 20MNU, 22MNU, 24MNU, 25MNU, 28MNU, 29MNU położonych w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

1) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, jasnej szarości, jasnego beżu oraz dopuszcza się kolorystykę wynikającą ze stosowania materiałów takich jak drewno, cegła, kamień;

2) zakazuje się stosowania pokryć dachów z blachy falistej i trapezowej;

3) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji budynków w formie okładzin i paneli z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej;

4) nakazuje się sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczu działek w drugiej linii zabudowy;

5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°-40°, z dopuszczeniem dachów o innym kącie nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków garażowych i gospodarczych usytuowanych na zapleczu działek w drugiej linii zabudowy;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla nowo lokalizowanych budynków nie większą niż 10 m.

4. Ustala się ochronę obiektów:

1) ruiny pałacu przy ul. Krakowskiej 24 oznaczone nr 2 na rysunku planu w granicach terenu 5U;

2) plebania przy ul. Krakowskiej 1, oznaczona nr 1 na rysunku planu w granicach terenu 2U;

3) dom przy ul. Ogrodowej 27, oznaczony nr 3 na rysunku planu w granicach terenu 14MNU;

4) dom przy ul. Ogrodowej 31, oznaczony nr 4 na rysunku planu w granicach terenu 15MNU;

5) młyn przy ul. Ogrodowej 31, oznaczony nr 5 na rysunku planu w granicach terenu 15MNU;

6) dom przy ul. Rynek 19, oznaczony nr 6 na rysunku planu w granicach terenu 25MNU;

7) dom przy ul. Rynek 21, oznaczony nr 7 na rysunku planu w granicach terenu 25MNU.

5. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Dla obiektów, o których mowa w ust. 4 pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7:

1) ustala się zachowanie kształtu bryły budynku w zakresie gabarytów, szerokości, długości, wysokości, powierzchni zabudowy oraz kształtu i geometrii dachu;

2) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu oraz dopuszcza się kolorystykę wynikającą ze stosowania materiałów takich jak drewno, cegła, kamień;

3) ustala się zachowanie kompozycji i wystroju elewacji w zakresie: detalu architektonicznego, historycznej stolarki okiennej i drzwiowej z możliwością jej wymiany przy zachowaniu sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej.

7. Ustala się ochronę strefy historycznego układu przestrzennego, której granica oznaczona na rysunku planu obejmuje tereny 1U, 12MNU, 13MNU, 1KD6, 2KD6 oraz części terenów 5MNU, 6MNU, 11MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 2KD2, 3KD2, 2KD3, 8KD5, 9KD5, 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:

a) ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu oraz dopuszcza się kolorystykę wynikającą ze stosowania materiałów takich jak drewno, cegła, kamień,

b) zakazuje się stosowania pokryć dachów z blachy falistej i trapezowej,

c) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji budynków w formie okładzin i paneli z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej,

d) nakazuje się sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczu działek w drugiej linii zabudowy.

8. Ustala się granice strefy „OW" obserwacji archeologicznej obejmującej obszar stanowiska archeologicznego nr AZP 92-52/24.1, oznaczone na rysunku planu na części terenu 5U.

9. W obszarach znajdujących się w granicach strefy „OW", o której mowa w ust. 8 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);

5) położenie terenu 23MNU oraz części terenów 17MNU, 18MNU, 22MNU, 32MNU, 1UMN, 2U, 10KD5, 11KD5, 12KD5, 18KD5, 12KDW, 5R1 w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, 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 w terenach objętych planem z wyłączeniem terenów od 1KD2 do 6KD2, 1KD3, 2KD3, 1KD4, od 1KD5 do 21KD5, od 1KD6 do 3KD6, od 1KDW do 18KDW, 1KDX, od 1R1 do 6R1 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) od 1KD2 do 6KD2 – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,

b) 1KD3, 2KD3, 1KD4 – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,

c) od 1KD5 do 21KD5, od 1KD6 do 3KD6 – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,

d) od 1KDW do 18KDW – tereny dróg wewnętrznych,

e) 1KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego;

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 6R1 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) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej składów, baz, magazynów,

e) 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,

f) 1 miejsce do parkowania na każdych 4 zatrudnionych w przemyśle i rzemiośle,

g) 1 miejsce do parkowania na każdych 4 zatrudnionych w obiektach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich,

h) 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów gastronomicznych,

i) 1 miejsce do parkowania na 75 m^2 powierzchni użytkowej budynku usług hotelarskich, w tym agroturystyki,

j) 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni wewnętrznej budynku stanowiącego obiekt sportu i rekreacji,

k) 1 miejsce do parkowania na 500 m^2 powierzchni terenu zajętego przez urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty sportu i rekreacji nie stanowiące budynków,

l) 5 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej ośrodków zdrowia,

m) 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej bibliotek, domów kultury, stacji paliw, stacji obsługi pojazdów,

n) 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, k, l, m, n 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 2022 r. poz. 1693 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, parkingów oraz terenów 1KOR i 2KOR.

§ 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 § 33 pkt 2;

3) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW nie mogą wykraczać poza granicę każdego z terenów 1P1, 1P4;

4) 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 6 lit. c,

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 granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem,

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 granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem;

5) 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 2022 r. poz. 1297 z późn. zm.);

6) 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) dla wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika wód obowiązuje spełnienie wymaganych standardów czystości,

c) 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;

7) 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,

d) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w terenach 1P1 i 1P4 zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22 i § 23;

8) 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;

9) 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;

10) 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,

c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w terenach 1P1 i 1P4 zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22 i § 23.

§ 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 od 1U do 3U:

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 terenie 2U, w obszarze położonym w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, zakazuje się lokalizacji nie podłączonych do sieci wodociągowej budynków usługowych związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym;

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) formy dachów z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt. 5:

- dachy płaskie,
- dachy spadziste,
- dachy o powierzchniach połaci dachowych nie będących płaszczyznami,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 22 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8 i § 6 ust. 3 pkt. 6, 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U:

1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego;

2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku kościoła;

3) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącego budynku kościoła, jego konserwację z utrzymaniem cech stylowych obiektu i jego wystroju;

4) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

5) 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 spadziste,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 35 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8 lit. c,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejsza niż 14,6 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 0,3,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U:

1) ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa z zakresu usług rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii, edukacji przyrodniczej i artystycznej;

2) dopuszcza się:

a) odbudowę budynków zespołu pałacowo-parkowego lub ich części,

b) budowle dla potrzeb udostępnienia turystom parku i pozostałości pałacu w zespole pałacowo-parkowym takie jak np. pomosty, miejsca widokowe, scena widowiskowa itp.,

c) ścieżki dla potrzeb turystyki pieszej, konnej, rowerowej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków poza oznaczonymi na rysunku planu obszarami historycznej lokalizacji zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-parkowego;

4) ustala się ochronę układu dawnego założenia parkowego i jego uczytelnienie w zagospodarowaniu terenu;

5) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem wymiany i uzupełnień;

6) 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 spadziste,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 24 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8 lit. c,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 15%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego nie mniejsza niż 4 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,5,

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UMN:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa z zakresu nieuciążliwych usług,

b) 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) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym także z lokalami użytkowymi z zakresu usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,

b) garaże, wiaty i budynki gospodarcze, przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,

c) parkingi;

3) w obszarze położonym w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, zakazuje się lokalizacji nie podłączonych do sieci wodociągowej budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym;

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) formy dachów:

- dachy płaskie,

- dachy spadziste,

- dachy o powierzchniach połaci dachowych nie będących płaszczyznami,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 22 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8, 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.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 14MNU, od 16MNU do 43MNU:

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 terenach 17MNU, 18MNU, 22MNU, 23MNU, 32MNU, w obszarze położonym w oznaczonych na rysunku planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, zakazuje się lokalizacji nie podłączonych do sieci wodociągowej budynków mieszkalnych oraz budynków

usługowych lub mieszkalno-usługowych związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym;

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 terenach 18MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 25MNU obowiązująca linia zabudowy w odległości zgodnej z oznaczeniem na rysunku planu,

c) formy dachów z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt. 5:

- dachy płaskie,

- dachy spadziste,

d) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 4 pkt 8 i § 6 ust. 3 pkt. 6 nie większa niż:

- 12 m w terenach 1MNU-14MNU, 16MNU-19MNU, 26MNU-43MNU,

- 16 m w terenach 20MNU-25MNU, 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:

- 50% w terenach 42MNU-43MNU,

- 60% w terenach 1MNU-14MNU, 16MNU-19MNU, 26MNU-41MNU,

- 80% w terenach 20MNU-25MNU,

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% w terenach 1MNU-14MNU, 16MNU-19MNU, 26MNU-43MNU,

- 10% w terenach 20MNU-25MNU,

h) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż:

- 1,2 w terenach 42MNU, 43MNU,

- 1,6 w terenach 1MNU – 14MNU, 16MNU-41MNU,

i) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01,

j) w terenach 20MNU-25MNU dopuszcza się lokalizację budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MNU:

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 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) 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 z zastrzeżeniem § 4 pkt 8 nie większa niż 12m 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.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN1, 2MN1:

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) 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 nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8, 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 40%,

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 30%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 1,0,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 3MN1 do 12MN1:

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 8, 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.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się:

a) usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej,

c) budynki mieszkalno-usługowe z lokalami mieszkalnymi oraz z lokalami użytkowymi z zakresu usług nieuciążliwych, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,

d) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) garaże, wiaty,

f) budynki gospodarcze;

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 18 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8, 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 10%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 3,0,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM/MN, 2RM/MN:

1) ustala się 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 30% powierzchni działki budowlanej,

c) usługi nieuciążliwe jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

d) zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej,

e) 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,

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

g) garaże, 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 8, 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 1,1,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P1:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny,

b) zabudowa usługowa i handlowa,

c) zabudowa techniczno-produkcyjna związana z produkcją energii – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi, magazynowania oraz przesyłu wytworzonej energii, przy czym zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

2) dopuszcza się:

a) obiekty budowlane i urządzenia służące prowadzeniu działalności z zakresu zbierania, magazynowania, przetwarzania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów, w tym obcych, które wykorzystywane będą w procesach technologicznych związanych z produkcją przemysłową prowadzoną w granicach terenu, przy zapewnieniu odpowiednich standardów ochrony środowiska oraz nie powodowania uciążliwości wykraczających poza obszar, do którego podmiot posiada prawo do dysponowania,

b) garaże, wiaty, przy czym łączna powierzchnia zabudowy garaży nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,

c) parkingi;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) domów opieki społecznej,

b) usług opieki zdrowotnej,

c) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży takich jak żłobek, przedszkole, szkoła,

d) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

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) formy dachów:

- dachy płaskie,

- dachy spadziste,

c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 50%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku 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 1,2,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P4:

1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa techniczno-produkcyjna związana z produkcją energii elektrycznej – jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi, magazynowania oraz przesyłu wytworzonej energii;

2) 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 6 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 80%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejsza niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 0,8,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

1) ustala się przeznaczenie terenu - teren sportu i rekreacji, w tym obiekty budowlane i urządzenia związane ze sportem i rekreacją;

2) dopuszcza się:

a) zabudowę usługową z zakresu usług nieuciążliwych inną niż związana ze sportem i rekreacją o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 10% powierzchni działki budowlanej,

b) urządzenia wodne,

c) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

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 12 m z zastrzeżeniem § 4 pkt 8,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30%,

e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejsza niż 3 m,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%,

g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 0,3,

h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KOR, 2KOR:

1) ustala się przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji – teren rynku;

2) dopuszcza się:

a) budowle związane z funkcją rekreacyjną,

b) ogrody gastronomiczne na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

c) tymczasowe obiekty handlowe i gastronomiczne dla potrzeb obsługi imprez typu jarmarki, festyny, targi, o wysokości zabudowy nie większej niż 4 m, ujednolicone pod względem kolorystyki i formy w obu terenach 1KOR i 2KOR,

d) parkingi,

e) przystanki komunikacji publicznej;

3) ustala się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną wysoką;

4) zakazuje się lokalizacji budynków;

5) 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 6 m z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c i § 4 pkt 8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż:

- 5% w terenie 1KOR,

- 20% w terenie 2KOR.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD2 do 6KD2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „zbiorcza”;

2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:

a) 1KD2 - od 16 m do 21 m,

b) 2KD2 - od 7 m do 22,5 m,

c) 3KD2 - od 6,5 m do 17,5 m,

d) 4KD2 - od 7 m do 20 m,

e) 5KD2 - od 12,5 m do 20 m,

f) 6KD2 - od 11 m do 16 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD3, 2KD3 ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „lokalna”;

2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu:

a) 1KD3 - od 14 m do 36 m,

b) 2KD3 - od 5,3 m do 14 m.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD4 ustala się:

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „lokalna”;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu 1KD4 - od 14 m do 25 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD5 do 21KD5 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:

a) dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie:

- 1KD5 - od 4 m do 9 m,
- 12KD5 - od 2 m do 15 m,

b) dla terenu:

- 2KD5 - od 5,5 m do 28 m,
- 3KD5 - od 5 m do 15,5 m,
- 4KD5 - od 6 m do 16 m,
- 5KD5 - od 7 m do 34 m,
- 6KD5 - od 5,5 m do 24 m,
- 7KD5 - od 4,5 m do 13 m,
- 8KD5 - od 6,5 m do 15,5 m,
- 9KD5 - od 5,3 m do 22 m,
- 10KD5 - od 5,5 m do 37 m,
- 11KD5 - od 9 m do 15 m,
- 13KD5 - od 6,5 m do 42 m,
- 14KD5 - od 5 m do 24 m,
- 15KD5 - od 5 m do 24 m,
- 16KD5 - od 7,5 m do 19,5 m,

- 17KD5 - od 8 m do 15 m,
- 18KD5 - od 8,5 m do 17 m,
- 19KD5 - od 0 m do 11 m,
- 20KD5 - od 4,6 m do 25 m,
- 21KD5 - od 0 m do 15,5 m.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD6 do 3KD6 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 7 m do 18 m,
   b) 2KD6 - od 4,5 m do 15 m,
   c) 3KD6 - od 4,5 m do 15 m.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 18KDW 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:
   a) dla terenu:
      - 1KDW - od 5,5 m do 13 m,
      - 2KDW - od 6 m do 16 m,
      - 3KDW - od 6 m do 8,5 m,
      - 4KDW - od 4,5 m do 14 m,
      - 5KDW - 6 m,
      - 6KDW - od 6,5 m do 10 m,
      - 7KDW - od 4,5 m do 10 m,
      - 8KDW - od 7,5 m do 8 m,
      - 10KDW - od 5,5 m do 19 m,
      - 11KDW - od 5,5 m do 16 m,
      - 12KDW - od 6,5 m do 13,5 m,
      - 13KDW - od 8 m do 17 m,
      - 14KDW - od 7 m do 17 m,
      - 15KDW - od 4,5 m do 9 m,
      - 16KDW - od 4,5 m do 9,5 m,
      - 17KDW - od 6 m do 14 m,
      - 18KDW - od 4,5 m do 14 m,
   b) dla fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem w terenie 9KDW - od 0 m do 13 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX ustala się:

1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
2) szerokości ciągu pieszo-jezdny w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym na rysunku planu dla terenu 1KDX - od 4,5 m do 12 m.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R1 do 6R1:

1) ustala się przeznaczenie – teren rolniczy, grunty rolne;

2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem terenu;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

1) ustala się przeznaczenie terenu –zieleń urządzona jako park wiejski;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się obiekty budowlane o funkcji sportowo-rekreacyjnej inne niż budynki, w tym także wiaty, pola biwakowe, miejsca widokowe, pomosty, kładki, parkingi terenowe, ścieżki piesze, rowerowe, dydaktyczne;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

   a) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 7 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 8,

   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Ibek

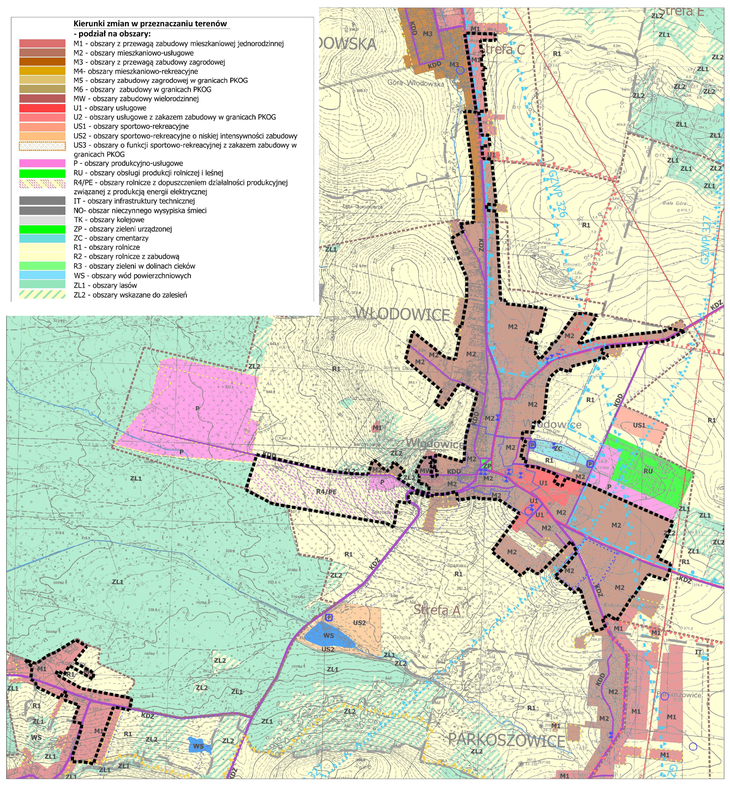
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Włodowice
uchwalonego uchwałą Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r.

- granice obszarów objętych planem

skala 1:10 000

Kierunki zmian w przeznaczaniu 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
- US1 - obszary sportowo-rekreacyjne
- US2 - obszary sportowo-rekreacyjne o niskiej intensywności zabudowy
- US3 - 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



rysunek planu
załącznik nr 1 do Uchwały Nr 340/XXXVII/2022
Rady Gminy Włodowice z dnia 29 listopada 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice

OZNACZENIA

obowiązujące ustalenia planu:
- granica obszaru objętego planem
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące 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

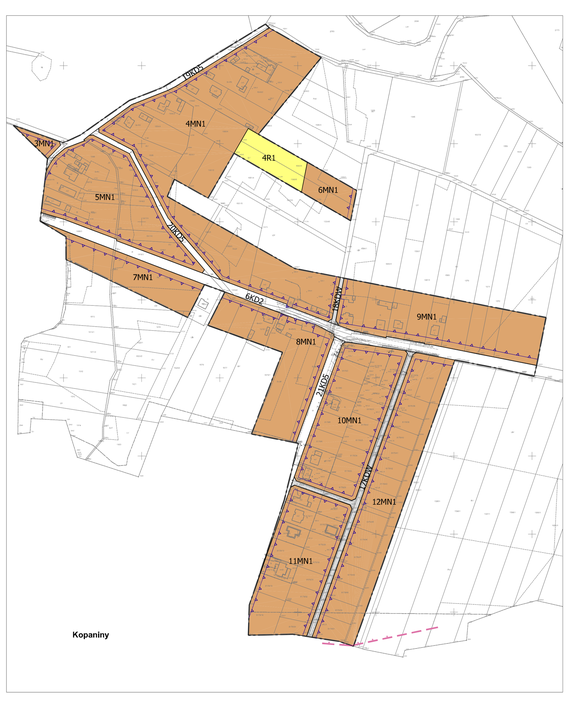
- od 1U do 5U - tereny zabudowy usługowej
- 1UMN - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- od 1MNU do 40MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- od 1MN1 do 12MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 1RM/MN, 2RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej
- 1P1 - teren obiektów produkcyjnych, składów, baz, magazynów, zabudowy usługowej i handlowej oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z produkcją energii
- 1P4 - teren zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z produkcją energii elektrycznej
- 1US - teren sportu i rekreacji
- 1KDL, 2KDR - tereny obsługi komunikacji
- od 1KD2 do 6KD2 - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa"
- 1KD3, 2KD3 - tereny dróg publicznych klasy „lokalna"
- 1KD4 - teren drogi publicznej klasy „lokalna"
- od 1KD5 do 21KD5 - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa"
- od 1KD6 do 3KD6 - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa"
- od 1KDW do 18KDW - tereny dróg wewnętrznych
- 1KDX - teren ciągu pieszo-jezdnego
- od 1R1 do 6R1 - tereny rolnicze
- 1ZP - teren zieleni urządzonej jako park wiejski

- oznaczenie obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie
- granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej
- granica strefy historycznego układu przestrzennego
- obszary historycznej lokalizacji zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-parkowego

oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
- GZWP 326 - granica udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód
- GZWP 326 - granica projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód
- OT 19KDZ - granica otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd"
- PKOZ - granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd"
- granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu pokłonowego w odległości mniejszej niż 150 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem
- granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu pokłonowego w odległości mniejszej niż 500 m od granicy terenu cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem
- A/793/2022 - oznaczenie obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków kościół parafialny pw. św. Bartłomieja A/793/2022
- A/121/76 - granice obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków: układ urbanistyczny w ramach historycznego założenia miejskiego A/121/76
- A/122/76 - pozostałości parku w zespole pałacowym A/122/76

oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- stacja transformatorowa

0 50 100 200 m
SKALA 1:2000
układ odniesienia 2000 strefa 7



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 340/XXXVII/2022

Rady Gminy Włodowice

z dnia 29 listopada 2022 r.

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

Działając na podstawie 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 z późn. zm.) Rada Gminy Włodowice przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy, rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 340/XXXVII/2022

Rady Gminy Włodowice

z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Włodowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3, art. 18 ust. 2 pkt 15 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 z późn. zm.), Rada Gminy Włodowice wobec braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 340/XXXVII/2022

Rady Gminy Włodowice

z dnia 29 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 340/XXXVII/2022

Rady Gminy Włodowice

z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik5.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 Włodowice w Gminie Włodowice

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice, zwany dalej planem, stanowi realizację uchwały nr 242/XXV/2021 Rady Gminy Włodowice z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej, produkcyjnej, sportu i rekreacji, 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z uchwałą nr 242/XXV/2021 Rady Gminy Włodowice z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice 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 18 października 2021 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.
Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 5 września 2022 r. do 3 października 2022 r., w wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 18 października 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.
Projekt planu został przedstawiony Radzie Gminy Włodowice do uchwalenia.

Zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego opracowaniem projektu planu dotyczy fragmentów miejscowości Włodowice w gminie Włodowice.
Dla obszaru miejscowości obowiązuje:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice, uchwalony Uchwałą Nr 134/XIX/2004 Rady Gminy Włodowice z dnia 07.12.2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 14 z 2 lutego 2005 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Włodowice w gminie Włodowice obejmującej fragmenty obszaru miejscowości Włodowice, uchwalony Uchwałą Nr 26/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. 2260.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice uchwalony Uchwałą nr 223/XXIV/2021 Rady Gminy Włodowice z dnia 16 czerwca 2021 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2021 r., poz. 4213.

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

W przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy usługowej U, teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej UMN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, tereny zabudowy zagrodowej

RM/MN, teren obiektów produkcyjnych, składów, baz, magazynów, zabudowy usługowej i handlowej oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z produkcją energii P1, teren zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z produkcją energii P4, teren sportu i rekreacji US, tereny obsługi komunikacji KOR, tereny dróg publicznych KD2, KD3, KD4, KD5, KD6, tereny dróg wewnętrznych KDW, teren ciągu pieszo-jezdnego KDX, tereny rolnicze R1, teren zieleni urządzonej ZP.

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 2022 r. poz. 503 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. 2022 poz. 1072 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. 2233 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 2021 r. poz. 1973 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 2022 r. poz. 503 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 części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd";
- położenie części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku planu granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd", w którym obowiązują ustalenia określone w:
    - 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),
    - 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).

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 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/XXV/2021 Rady Gminy Włodowice z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice 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 publicznych, ich poszerzeń i uzupełnienia sieci wodociągowej oraz docelową realizację sieci kanalizacyjnej.
Szacunkowe kwoty zawiera "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Włodowice w Gminie Włodowice" będąca integralną częścią dokumentacji planistycznej.

Nie przewiduje się znaczących dochodów dla gminy w tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z uwagi na fakt, że obszar objęty opracowaniem projektu planu stanowi już w większości teren zainwestowany i przeznaczony pod zabudowę w ustaleniach dotychczasowego planu miejscowego. W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.