

Katowice, 1 lutego 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXVIII/216/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa ZAWADA, w **następującej części**:

- § 5 ust. 12 pkt 3;
- § 10 ust. 3 pkt 1;
- na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/216/2016, w zakresie oznaczenia: *IKD-DG(G)* wprowadzonego w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem *IKD-DG(D)*.

Uzasadnienie

W dniu 23 grudnia 2016 r. Rada Gminy Mstów podjęła uchwałę nr XXVIII/216/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa ZAWADA.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: u.p.z.p.), w dniu 2 stycznia 2017 r., Wójt Gminy Mstów przekazał organowi nadzoru uchwałę nr XXVIII/216/2016 celem zbadania jej zgodności z prawem oraz dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

W dniu 18 stycznia 2017 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 25 stycznia 2017 r., znak: GK.6720.2.2017.MK, Wójt Gminy Mstów złożył wyjaśnienia odnoszące się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru, po przeanalizowaniu legalności przedmiotowej uchwały z uwzględnieniem wyjaśnień gminy, stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

1. W § 5 ust. 12 uchwały Rada Gminy Mstów określiła szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym wymagane przepisami art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 – zwanego dalej: *rozporządzeniem*) parametry działek uzyskanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości.

Ponad parametry wymagane wymienionymi przepisami postanowiono dodatkowo w § 5 ust. 12 pkt 3, że: *ustalone minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.*



Za zgodność
kopii z oryginałem
od Ariony 1 do 3

Z up. Wójta Gminy
INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej

Magdalena Królikowska – Góra
Strona 1

Wskazane w § 5 ust. 12 pkt 3 uchwały regulacje nie stanowią elementów procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w przepisach art. 101 i dalszych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), polegającej na poprawie warunków ich przyszłego zagospodarowania poprzez stworzenie racjonalnej struktury obszarowej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. W wyniku scalania i podziału nieruchomości powstają bowiem działki gruntu o parametrach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 4 pkt 8 *rozporządzenia*, w związku z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p., plan powinien określać minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek, ich powierzchnie oraz określać kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

W ramach procedury scaleniowej nie zachodzi natomiast procedura powiększenia działki sąsiedniej, regulacji jej granic lub spraw własnościowych – czyli podziałów nieruchomości dokonywanych na indywidualny wniosek. W takiej bowiem sytuacji mają zastosowanie przepisy zawarte w *Rozdziale I. Podziały nieruchomości ustawy o gospodarce nieruchomościami*, które w art. 96 ust. 1 zastrzegają decyzję w sprawie podziału nieruchomości dla wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Zatem to nie rada gminy, ale wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest organem właściwym do podziału nieruchomości. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem przeznaczonym do dokonywania takich rozstrzygnięć o charakterze indywidualnym. Podział kompetencji między radę gminy i wójta gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji* (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 stycznia 2011 r. – sygn. akt II OSK 2235/10; publ. www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

Kwestia wydzielania działek pod drogi w ramach procedury scalania i podziału została natomiast uregulowana w art. 105 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie powinna być ponownie regulowana przez akt prawa miejscowego.

Zamieszczając w miejscowym planie przytoczone przepisy – § 5 ust. 12 pkt 3 – rada gminy wykracza poza upoważnienie ustawowe zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. oraz wkracza w sferę uprawnień ustawowo zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy upoważnionego do określenia zasad podziału nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej.

2. Stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Rozporządzenie wykonawcze do *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, z dnia 26 sierpnia 2003 r. *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, dodatkowo, w § 4 pkt 9 dookreśla, że ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

W Rozdziale 6 uchwały nr XXVIII/216/2016 *Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej*, w § 10 ust. 3 pkt 1 zawierającym ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, Rada Gminy Mstów, wprowadził zasadę: **odprowadzanie ścieków na części obszaru sołectwa poprzez grupowy system kanalizacji komunalnej z odprowadzaniem ich do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Jaskrowie; na pozostałym obszarze ścieki gromadzone są w zbiornikach przydomowych (szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków)**. Jednocześnie w kolejnych punktach wskazanego przepisu gmina wskazała, iż *docelowym sposobem odprowadzenia ścieków jest ich odprowadzanie do systemu sieci kanalizacji komunalnej w systemie rozdzielczym*, a także dopuściła możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

W świetle powyższego, zapis § 10 ust. 3 pkt 1 uchwały wprowadza dezinformację, nie wiadomo bowiem, w których terenach objętych planem, obowiązuje odprowadzanie ścieków poprzez grupowy system kanalizacji komunalnej, a w której dopuszczone są alternatywne rozwiązania. Należy przy tym zauważyć, że na rysunku planu nie wskazano podziału, o którym mowa w kwestionowanej normie.

Stosownie do przepisu § 8 ust. 2 rozporządzenia na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu z projektem tekstu planu miejscowego. Powyższe ma zastosowanie również w drugą stronę, odnosząc się bowiem powierzchniowo do terenów leżących w obszarze planu, gmina winna wyraźnie wskazać, które tereny na tle całego obszaru objętego planem są objęte tym nakazem. Sporządzając przedmiotową uchwałę, obszary takie nie zostały wskazane graficznie,

a tym samym nie jest możliwe powiązanie tekstu planu z rysunkiem planu. Ponadto tak przyjęte rozwiązania planistyczne nie czynią zadość wymogom art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., skoro bowiem przepisów wprowadzonych § 10 ust. 3 pkt 1 uchwały nie da się zastosować, to tak jakby ich w ogóle do planu nie wprowadzono.

Mając jednak na względzie, że uchwała zawiera inne regulacje dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarte w § 10 ust. 3 pkt 2 – 4, organ nadzoru mógł orzec jedynie o częściowej nieważności uchwały nr XXVIII/216/2016.

3. Zgodnie z art. 20 ust. 1 zdanie drugie u.p.z.p. oraz § 8 pkt 2 rozporządzenia, część graficzna stanowi załącznik do uchwały, przy czym konieczne jest jej powiązanie z częścią tekstową.

Rada Gminy Mstów na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr XXVIII/216/2016, wydzieliła liniami rozgraniczającymi teren drogi gminnej (dojazdowej) oznaczony symbolem 1KD-DG(D) od pozostałych terenów. W ramach tego terenu wprowadziła dodatkowo oznaczenie 1KD-DG(G), które jak wynika z wyjaśnień z dnia 25 stycznia 2017 r., przedstawionych przez Wójta Gminy Mstów, wprowadzono na rysunku planu omyłkowo. Zaznaczono, że prawidłowe oznaczenie to 1KD-DG(D), o którym mowa w § 3 pkt 6 lit. s tiret czwarte, § 9 ust. 2 pkt 4 i ust. 3 pkt 4 uchwały. W części tekstowej uchwały brak ustaleń dla wprowadzonego na rysunek planu oznaczenia 1KD-DG(G). Błędne oznaczenie należało zatem wyeliminować.

W myśl art. 85 i 86 ustawy o samorządzie gminnym wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 u.p.z.p., którego przepisy jednoznacznie mówią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane naruszenie zasad sporządzania planu, dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia jedynie częściowej nieważności zapisów uchwały nr XXVIII/216/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa ZAWADA, w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapala

Otrzymuje:

1. Rada Gminy Mstów
2. a/a.

z dnia 23 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa
ZAWADA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 tekst jednolity z późn. zm.), w związku Uchwałą Nr XXXII/247/2013 z dnia 1 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mstów.

Rada Gminy Mstów stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przyjętego uchwałą NR XXIII/175/2012 RADY GMINY MSTÓW z dnia 29 czerwca 2012 r.

i uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa ZAWADA

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające.

§ 1. 1. Plan, zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/247/2013 z dnia 1 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Mstów obejmuje obszar w granicach sołectwa ZAWADA o powierzchni ok. 825 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Zawada oraz granica administracyjna gminy Mstów.

3. Plan wyrażony jest w formie:

1) tekstowej, niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

a) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowiący załącznik nr 2 do Uchwały,

b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3 do Uchwały;

2) graficznej:

a) rysunek planu - wykonany na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,

b) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów”, stanowiący załącznik nr 4 do Uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Mstów dla sołectwa Zawada, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, w granicach sołectwa Zawada, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;

3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Zawada;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu (sołectwa) ograniczonego liniami rozgraniczającymi oznaczoną symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;

5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;



Za zgodność
kopii z oryginałem
od Anny 1 do 24

Z up. Wójta Gminy
INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej

Magdalena Królikowska – Góra

- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który został dopuszczony na terenie wyznaczony planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 8) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenia o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy (wielkość powierzchni zabudowy)** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu do powierzchni tej działki budowlanej lub tego terenu, przy czym powierzchnię zabudowy należy obliczać po obrysie zewnętrznym budynku lub obiektu w poziomie terenu bez części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu,
 - c) wysokość całkowitą budynku obejmującą wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami na dachu;
- 12) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień uchwalenia niniejszego planu,
 - b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 14) **komunikacji** – należy przez to rozumieć ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe; dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
- 15) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzenie wód deszczowych, odprowadzenie ścieków;
- 16) **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć jednakowe formy (kąt nachylenia, gabaryty: szerokość, wysokość) np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych, gdzie kolor dachu jest ciemniejszy niż kolor ścian;
- 17) **terenach zabudowy usługowej** – opieki zdrowotnej i socjalnej, usług administracyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki (hotele), świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych, usług samochodowych i innych o podobnym charakterze oraz stała stacja paliw wraz z obiektami towarzyszącymi dla terenu 1U;
- 18) **terenach zabudowy produkcyjno-usługowej** – należy przez to rozumieć teren działalności produkcyjnej, składów i magazynów, hurtowni, zakłady przemysłowe, budynki gospodarcze, garaże, zabudowa usługowa;

- 19) **zabudowie usługowo - wytwórczej** – należy przez to rozumieć działalność usługową i produkcji rolniczej (z wyłączeniem produkcji przemysłowej), obejmującej działalność w zabudowie wykorzystywaną przez rolników z towarzyszącymi zabudowie składami i magazynami, budynkami gospodarczymi, garażowymi oraz nie powodującą zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego ma tytuł prawny prowadzący działalność;
- 20) **zabudowie służącej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę inwentarską, gospodarczą, garażową, składową, magazynową służącą wyłącznie produkcji rolniczej, w tym zabudowę uznaną za dział specjalny produkcji rolnej oraz służącą przetwórstwu rolno –spożywczemu;
- 21) **terenach o wysokich walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć obszary parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” wraz z otuliną, rejon występowania stanowisk archeologicznych, reliktyw historycznych, stanowisk archeologicznych;
- 22) **terenach o wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć obiekty chronione na mocy planu;
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;
- 24) **proekologicznych źródeł ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 25) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

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

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica sołectwa wyznaczająca granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikacyjne:
 - a) symbol określający numery wydzieleń terenu 1.2.,
 - b) symbol określający przeznaczenie terenu MN, U;
- 5) oznaczenia obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych lub na mocy mpzp:
 - a) granica parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - PK,
 - b) granica otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - PKO,
 - c) granica występowania obszaru głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 408 (Niecka Miechowska),
 - d) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$,
 - e) granica udokumentowanych złóż surowców mineralnych - UZS,
 - f) obszary górnicze - OG,
 - g) tereny górnicze - TG,
 - h) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych - 1KOW,
 - i) stanowiska archeologiczne - KA,
 - j) granica wyznaczająca historyczne siedliska wsi,
 - k) obiekty chronione na mocy planu wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt;
- 6) rodzaje przeznaczenia:
 - a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,
 - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - MN/U,

- c) Tereny zabudowy usługowej - U,
- d) Tereny usług oświaty - UO,
- e) Tereny zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych - UT,
- f) Tereny powierzchniowej eksploatacji złóż - PE,
- g) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - RM,
- h) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - RU,
- i) Tereny rolnicze - R,
- j) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy - RZ,
- k) Tereny lasów - ZL,
- l) Tereny doleśień - ZLL,
- m) Tereny zieleni urządzonej - ZP,
- n) Tereny zieleni nieurządzonej - Z,
- o) Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - WS,
- p) Tereny urządzeń energetycznych - E,
- r) Tereny urządzeń gospodarki wodnej - WZ,
- s) Tereny komunikacji:
 - KD-DW (G)- teren drogi wojewódzkiej (głównej),
 - KD-DP (Z)- teren drogi powiatowej (zbiorczej),
 - KD-DG (L)- teren drogi gminnej (lokalnej),
 - KD-DG (D)- teren drogi gminnej (dojazdowej),
 - KDW - teren drogi wewnętrznej,
- t) strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - napowietrzna linia energetyczna 400kV -EN 400kV,
 - napowietrzna linia energetyczna 220kV -EN 220kV;
- 7) tereny odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj dO Cieku spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618133) oraz „Wiercica” (Kod: PLRW60001718169);
- 8) obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 408 Niecka Miechowska (NW) oraz GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa.

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wskazane w **Rozdziale III** obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wyróżnionych symbolem literowym.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego wskazane w **Rozdziale IV** obowiązują dla całego obszaru w granicach sołectwa Zawada.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe wskazane w **Rozdziale V**.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wskazane w **Rozdziale VI**.

7. Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania wskazane w **Rozdziale VII**.

8. Przepisy końcowe wskazane w Rozdziale VIII.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania w dostosowaniu do walorów krajobrazowych obszaru planu z uwzględnieniem terenów o wysokich walorach krajobrazowych oraz wartościach zabytkowych;
- 2) przeznaczenie terenów pod zabudowę uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu i jego otoczenie oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych, z nakazem;
- 3) ograniczania zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) stosowania rozwiązań w zakresie kształtowania brył budynków z zachowaniem spójnej formy architektonicznej.

2. Ustala się zasadę przeznaczenia terenów pod zabudowę z koniecznością zachowania zgodności sposobu zagospodarowania obszaru uwzględniające położenie planu według ust. 1., gdzie bryła budynku ma uwzględniać horyzontalny rzut pionowy budynku oraz prostokątny rzut poziomy budynku.

3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:

- 1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego;
- 2) odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) lokalizację komunikacji;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków położonych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, z nakazem nie zmniejszania odległości budynku od drogi;
- 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:
 - a) sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - b) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - c) sieci elektroenergetycznej do 15 kV (włącznie),
 - d) stacji transformatorowych.
- 6) lokalizację w granicy działki budynków zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych i garaży oraz zabudowy usługowej.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych **Rozdział III** wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie zachowanie tego wskaźnika jest już niemożliwe; na tych terenach nie dopuszcza się zmniejszenia istniejącego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego.

6. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych poprzez formę i gabaryty budynków tworząc spójną formę architektoniczną, nawiązującą do architektury tradycyjnej, celem zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury poprzez:

- 1) stosowanie jasnej kolorystyki tynków (biełe, szarości, brązy, zielenie);
- 2) stosowanie ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości);
- 3) wykończenie elewacji budynków materiałami naturalnymi: tynkiem, drewnem lub kamieniem, cegłą lub klinkierem;
- 4) dopuszczenie oświetlenia poddasza przy użyciu lukarn, okien w szczytach, otwarć dachowych bądź okien połaciowych; gdzie należy zachować odległość co najmniej 1,5 m od krawędzi połaci dachu do krawędzi ścianki otwarcia dachowego;

- 5) stosowanie do pokrycia dachów materiałów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub blacha falista;
- 6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN**, **MN/U** od strony drogi, jako ażurowe o wysokości do 1.8 m.

7. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zespołu garaży tj. powyżej 3 stanowisk na terenie **MN**;
- 2) zakaz lokalizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń od strony drogi publicznej.

8. Zasady rozmieszczania reklam:

- 1) zakaz lokalizacji reklam na terenie **MN**, **RM**, **RU**, **R**, **RZ**, **ZL**, **ZLL**, **ZP**, **Z**, **WS**, **E**, **WZ**, **PE**;
- 2) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni przekraczającej 6m² na terenie **MN/U**;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **U**, **UO**, **UT**, na elewacjach budynków lub jako tablice reklamowe na wolno stojących nośnikach:
 - a) montaż reklam na płaskich powierzchniach budynków bez otworów okiennych, drzwiowych i detali architektonicznych,
 - b) nakaz zachowania jednolitej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) reklam, sztyldów na elewacji budynku,
 - c) lokalizację reklam wolno stojących o maksymalnej wysokości do 9 m,
 - d) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 18 m², sztyldu do 9 m²;
- 4) zakaz lokalizacji reklam świetlnych w liniach rozgraniczających drogi **KD-DW** (**G**);
- 5) zakaz lokalizacji reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym drogi **KD-DW** (**G**).

9. Ustalono wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów usług oświaty **UO**, terenów zieleni urządzonej **IZP** z nakazem:

- 1) wprowadzenia zieleni urządzonej, jako towarzyszącej lokalizacji elementów małej architektury;
- 2) lokalizacji elementów małej architektury o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji;
- 3) wprowadzenia zróżnicowania kolorystycznego podłoża ciągów pieszych i kołowych;
- 4) stosowania oświetlenia o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji.

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

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

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

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

- 1) dla terenu **MN**, **MN/U** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 2) dla terenu **U**, **UO**, **UT** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) ustalone minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
- 4) należy zachować następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) kąt położenia działek w kierunku zbliżonym do prostokątnego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego w przedziale 70° do 120° z uwzględnieniem dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do drogi publicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 6. 1. Na obszarze planu występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych:

1) udokumentowane złoża surowców mineralnych oznaczone **UZS** :

a) złoża Zawada II – kruszywa naturalne;

2) obszary górnicze **OG** :

a) **OG** „ZAWADA II B”;

3) tereny górnicze **TG** :

a) **TG** „ZAWADA II B”.

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

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

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

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

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

2) Otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” **PKO**, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dn. 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz zasady ochrony wg. § 7. ust. 1. oraz ustalone nakazy i zakazy § 7. ust. 2.

5. Granica występowania planu w rejonie występowania **głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP 408** Niecka Miechowska (NW) oraz obszar planu w rejonie występowania **głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 326** Zbiornik Częstochowa (E) oraz GZWP nr 326 Zbiornik Częstochowa, gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7. ust. 2.

6. Na obszarze planu występują **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$, gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7. ust. 2. oraz obowiązuje nakaz uwzględnienia przepisów wynikających z Prawa wodnego (Dz. U. z 2012r., poz. 145 z późn. zmianami).

7. Obszar planu jest zlokalizowany na **terenie odwadniania**, Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj do Cieku spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618133) oraz „Wiercica” (Kod: PLRW60001718169), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7. ust. 2.

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

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

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

b) terenów zlokalizowanych w obszarze Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz w otulinie,

c) rejonu występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych - **1KOW**,

d) stanowisk archeologicznych (**KA**),

e) elementów przyrody nieożywionej i ożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych:

– istniejących drzewostanów, w tym leśnych (**ZL**, **ZLL**),

– obszarów bezodpływowych – tzw. ponory,

f) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.

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

1) **nakaz :**

- a) utrzymania naturalnego przebiegu koryta rzeki Warty, z dopuszczeniem regulacji koryta służącej poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej,
- b) wprowadzania rozwiązań konstrukcyjnych przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,
- c) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,
- d) zachowania bioróżnorodności poprzez:
 - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
 - zachowanie roślinności wodnej i szuwarowej, siedlisk wodnych (zbiorniki i cieki),
 - zachowanie wód powierzchniowych,
 - zachowanie obszarów bezodpływowych,
- e) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
- f) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- g) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

2) **zakaz :**

- a) lokalizacji inwestycji powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego, za wyjątkiem robót związanych z budową grobli,
- b) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
- c) lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1.5 m od linii brzegowej rzeki Warta,
- d) lokalizacji obiektów budowlanych (za wyjątkiem obiektów służących turystyce lub gospodarce wodnej, urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji) w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej rzeki Warta,
- e) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
- f) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. Zgodnie z zasadą wskazaną § 5.1.pp.3), ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy:

1) **nakaz :**

- a) docelowego odprowadzania ścieków komunalnych, przemysłowych, w tym produkcyjno-usługowych do systemów kanalizacji zbiorczej,
- b) odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowo-gospodarczych) oraz deszczowych systemem rozdzielczym,
- c) odwadniania powierzchni parkingów oraz innych terenów, mogących powodować zanieczyszczenie wód poprzez ujęcie wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi,
- d) utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem,
- e) zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach,
- f) docelowego zastosowania do celów grzewczych dla budynków proekologicznych źródeł ciepła,

2) **zakaz :**

- a) odprowadzania ścieków komunalnych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do systemów kanalizacji zbiorczej,
- b) stosowania materiałów pylących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów,
- c) lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- d) lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi,
- e) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, które powodują przekroczenie dopuszczalnych wartości normowanych emisji uciążliwości, w tym hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, zapachów,
- f) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje lub może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko; za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej, budowli przeciwpowodziowych, o parametrach określonych w przepisach wykonawczych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz na terenach **PE**, terenach **U** w zakresie realizacji stałej stacji paliw.

4. W obszarze planu, wskazuje się tereny, wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały **dopuszczalne poziomy hałasu**, gdzie należy utrzymać poziom hałasu określony dla funkcji dominującej o wartościach poniżej lub co najwyżej dopuszczalnych:

- 1) w granicach terenu o przeznaczeniu **MN**, **MN/U** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w granicach terenu o przeznaczeniu **U** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu **UO** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w granicach terenu o przeznaczeniu **RM**, **RU**, **R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **UT**, **RZ**, **ZL**, **ZLL**, **ZP**, **Z** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. Na obszarze planu występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wyznaczono stanowiska archeologiczne –**KA**, gdzie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w rejonie stanowisk archeologicznych należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na mocy planu miejscowego ustanowiono:

1) **rejony** ochrony konserwatorskiej:

a) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych – **1KOW**;

2) **obiekty** chronione (z numerem porządkowym opisującym obiekt) oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) Zawada, Kaplica, ul. Główna - 70,

b) Zawada, Dom, ul. Częstochowska - 71.

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

5. Dla obszaru w granicy historycznych siedlisk wsi:

- 1) zachowanie linii zabudowy istniejących budynków;
- 2) odtwarzanie dwuspadowych dachów.

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

- 1) planu obiektu/budynku, gabarytów, spadków dachu i konstrukcji budynku;
- 2) kompozycji elewacji w tym skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz ich podziałów;
- 3) materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych;
- 4) detalu rzeźbiarskiego i architektonicznego.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe.

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

2. Obsługa obszaru planu następuje poprzez:

- 1) **1KD-DW (G)**- teren drogi wojewódzkiej (główniej);
- 2) **1KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej);
- 3) **1- 6 KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);
- 4) **1- 3 KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej);
- 5) **1- 20 KDW**- teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) dla **KD-DW (G)** 25 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 2) dla **KD-DP (Z)** 20 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 3) dla **KD-DG (L)** 10 m - 15 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 4) dla **KD-DG (D)** 10 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 5) dla **drogi wewnętrznej KDW** 6,5 m - 10 m.

4. Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy drogi (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, zatoki i zadaszenia przystankowe, przejścia piesze i przejazdy rowerowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia, zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem).

5. Dopuszczalnym przeznaczeniem są pasy zieleni izolacyjnej oraz obiekty służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

6. Ustala się warunki zagospodarowania w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji przejazdu lub zakończenia drogi placem manewrowym dla dróg wewnętrznych oznaczonych **KDW**.

7. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej **MN** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości;

- 2) w terenach zabudowy zagrodowej **MN/U** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości oraz min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
 - 3) w terenach zabudowy usługowej **U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
 - 4) w terenach zabudowy usługowej **UO, UT** – min. 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
 - 5) w terenach rolnych **RM, RU, R** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie w zabudowie zagrodowej na terenie nieruchomości.
8. Parkingi należy realizować jako naziemne lub/i podziemne.
9. Parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym.

Rozdział 6.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. W odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę ustala się możliwość przebudowy, budowy oraz podłączenie budynków z istniejących sieci wodociągowych.

2. Ustala się następujące zasady przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) zasadniczym źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód w głębszych, za pośrednictwem wodociągu grupowego pozostającego w sieci pierścieniowej (opartego na 3 studniach – 1 z nich zlokalizowanej w Zawadzie, współpracującego ze zbiornikiem wodociągowym w Zawadzie) rozprowadzaną poprzez istniejącą sieć wodociągową na terenie sołectwa;
- 2) tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy docelowo wyposażone w gminną sieć wodociągową;
- 3) lokalizacja przewodów wodociągowych w odległościach od granicy pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 5) zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

3. Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków na części obszaru sołectwa jest grupowy system kanalizacji komunalnej z odprowadzaniem ich do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Jaskrowie; na pozostałym obszarze ścieki gromadzone są w zbiornikach przydomowych (szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków);
- 2) docelowym sposobem odprowadzenia ścieków jest ich odprowadzanie do systemu sieci kanalizacji komunalnej w systemie rozdzielczym;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę sieci kanalizacyjnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi.

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

- 1) na terenie sołectwa występuje sieć gazowa średniego ciśnienia rozprowadzana za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej w Zawadzie;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci gazowej;
- 3) dla nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej, obowiązuje nakaz uwzględnienia strefy kontrolowanej:
 - a) sposób zagospodarowania terenów w strefie powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013r., Dziennik Ustaw z dnia 24 czerwca 2013r., poz. 640.

5. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia;
- 2) przez teren przebiega:
 - a) napowietrzna linia energetyczna 400 kV –EN 400 kV,
 - b) napowietrzna linia energetyczna 220 kV –EN 220 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 400 kV z uwzględnieniem 80 m strefy technicznej dla linii Joachimów –Rogowiec, Tucznawa –Rogowiec lub z uwzględnieniem 100 m strefy technicznej dla linii Joachimów –Trębaczew, z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 40 m lub 50m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi)- wyznaczona graficznie;
- 5) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV z uwzględnieniem 50 m strefy technicznej z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi)- wyznaczona graficznie;
- 6) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) sposób zagospodarowania w strefach technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:

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

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować media grzewcze ograniczające emisję zanieczyszczeń do środowiska, poprzez stosowanie paliw ekologicznych nisko emisyjnych lub alternatywnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczych z kotłowniami gazowymi lub olejowymi.

8. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100kW z zakazem ich lokalizacji na terenie 1RZ-14RZ, 1ZL-13ZL, 1ZLL, 2ZLL, 1WS, 2WS, 1ZP, 1Z, 2Z.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 26MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 39MN, 40MN.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN są:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) istniejąca zabudowa usługowa;
- 3) zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;

- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) dla terenu 13MN, 14MN, 15MN występują ograniczenia granicy wyznaczającej historyczne siedlisko wsi według §8. ust. 5;
- 10) dla terenu 12MN, 36MN, 40MN występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10. ust. 5;
- 11) dla terenu 30MN, 31MN nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 12) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej do 9 m,
 - b) wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej do 4 m,
 - c) wysokość zabudowy do 12 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, lub dla zabudowy istniejącej jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - g) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - h) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 28MN, 35MN, 38MN, 41MN, 42MN.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze), dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN zabudowa bliźniacza.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN jest:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zieleni urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

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

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 1;
- 9) dla terenu 6MN, 9MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 35MN, 38MN, 41MN, 42MN występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6.ust. 4, pkt 2;
- 10) dla terenu 28MN, 41MN występują ograniczenia strefy 1KOW według §8. ust. 4;
- 11) dla terenu 20MN występują ograniczenia granicy wyznaczającej historyczne siedlisko wsi według §8.ust. 5;
- 12) dla terenu 21MN, 22MN występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10. ust. 5;
- 13) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
 - b) dla pozostałych terenów wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, garaży do 5 m,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,
 - h) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - i) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 35°,
 - j) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U.

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN/U są:

- 1) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową, mieszkaniową lokalizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, usługowego do 12 m;

- b) wysokość budynków garaży wolno stojących, gospodarczych do 5 m,
- c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego do 18 m,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem wbudowanym do 20 m,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku garażu wolno stojącego, gospodarczego do 6 m,
- f) dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2° - 35° ,
- g) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 35° ,
- h) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wbudowana;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym farmy fotowoltaiczne;
- 3) zabudowa usługowa (stała stacja paliw wraz z obiektami towarzyszącymi);
- 4) zieleni urządzona;
- 5) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wbudowane w zabudowę usługową, mieszkaniową lub wolno stojące;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 9 m,
 - b) wysokość zabudowy do 12 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 12 m,
 - d) dachy budynków usługowych jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2° - 45° ,
 - e) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa ochotniczej straży pożarnej, zabudowa towarzysząca zabudowie ochotniczej straży pożarnej.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

- 1) zieleni urządzona;

2) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wbudowane w zabudowę usługową;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) dla terenu występują ograniczenia granicy wyznaczającej historyczne siedlisko wsi według §8. ust. 5;
- 10) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 15 m,
 - b) wysokość zabudowy do 25 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 30 m,
 - d) dachy budynków usługowych jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-35°,
 - e) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usług oświaty, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1UO**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów UO, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usług oświaty (budynki szkół, przedszkoli, obiekty sportowe, place zabaw, boiska sportowe, garaże, budynki gospodarcze).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów UO są:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wolno stojące;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,02 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) dla terenu występują ograniczenia granicy wyznaczającej historyczne siedlisko wsi według §8. ust. 5;
- 10) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 15 m,
 - b) wysokość budynków garaży do 5 m,

- c) wysokość zabudowy do 15 m,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku do 50 m,
- e) szerokość budynków garaży i gospodarczych min. 3 m,
- f) dachy budynków według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
- g) kalenica według indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów usług turystyczno - wypoczynkowych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1UT**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów UT, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usług turystyczno - wypoczynkowych (zabudowa usług hotelowych, zabudowa usług gastronomi).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów UT są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, w ilości nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku lub do 50 % powierzchni zabudowy (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze, zabudowa usługowa);
- 2) parkingi zielone;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) sady.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowa wolnostojąca lub wbudowana w zabudowę usług turystyczno-wypoczynkowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0.6;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 8) dla terenu występują ograniczenia granicy wyznaczającej historyczne siedlisko wsi według §8. ust. 5;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynków do 12 m,
 - b) wysokość zabudowy do 15 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 20 m,
 - d) dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów powierzchniowej eksploatacji złóż oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1PE**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów PE, o których mowa w ust. 1 jest tereny powierzchniowej eksploatacji złóż.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów PE jest zwałowanie nakładu (mas ziemnych i skalnych powstałych na skutek wydobywania), inna działalność w zakresie górnictwa i kopalnictwa minerałów, zieleń nieurzadzona, obiekty gospodarcze.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) otwarcie złoża i jego eksploatację, prowadzenie wydobywania kopalin zgodnie z przepisami ustawy prawo górnicze i geologiczne;

- 2) dopuszcza się gospodarcze wykorzystanie powstałych w wyniku działalności eksploatacyjnej placów i dróg wewnętrznych;
- 3) nakaz wykorzystania zwałowanego nakładu gleby do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego;
- 4) nakaz zabezpieczenia wyrobiska przed przenikaniem substancji ropopochodnych;
- 5) nakaz rekultywacji biologicznej skarp i powierzchni wyrobiska;
- 6) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie udokumentowanych złóż surowców mineralnych według §6. ust. 2;
- 8) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według §6. ust. 2;
- 9) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie terenów górniczych według §6. ust. 2;
- 10) dla terenu występują ograniczenia strefy **IKOW** według §8. ust. 4;
- 11) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10. ust. 5;
- 12) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$ według §6.ust 6.

5. Wysokość obiektu do 5 m.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RM jest zieleń urządzone.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) możliwość przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu **1RM, 2RM** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 1;
- 8) dla terenu **3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) dla terenu **3RM, 5RM, 6RM, 8RM, 9RM** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10. ust. 5;
- 10) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,
 - b) wysokość budynków usługowo-wytwórczych do 7 m,
 - c) wysokość zabudowy do 9 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 16 m,

- f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,
- g) szerokość elewacji frontowej budynków usługowo-wytwórczych do 16 m,
- h) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
- i) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym tereny zabudowy usługowo-wytwórczej, tereny upraw ogrodnich, tereny upraw sadowniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RU, 2RU, 3RU, 4RU**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów RU, o których mowa w ust. 1 są obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym zabudowa usługowo-wytwórcza.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RU jest:

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 4) zabudowa zagrodowa.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) możliwość przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu **3RU** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 1;
- 8) dla terenu **1RU, 2RU, 4RU** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego, w tym towarzyszący zabudowie zagrodowej do 9 m,
 - b) wysokość budynku usługowo-wytwórczego do 12 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 6 m,
 - d) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 9 m,
 - e) wysokość zabudowy do 15 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego towarzyszący zabudowie zagrodowej do 16 m,
 - g) utrzymanie szerokości elewacji frontowej istniejącego budynku mieszkalnego,
 - h) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem towarzyszący zabudowie zagrodowej do 20 m,
 - i) szerokość elewacji frontowej budynku usługowo-wytwórczego do 35 m,
 - j) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,
 - k) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 35 m,

- l) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,
- m) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
- n) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R**.

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R jest:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa agroturystyki na terenie 13R;
- 3) tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) sady;
- 5) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę agroturystyki realizować w układzie wbudowanym w zabudowę zagrodową;
- 2) zabudowę zagrodową realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy zagrodowej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 8) dla terenów **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 9) dla terenu **2R, 3R, 4R** występują ograniczenia strefy **1KOW** według §8. ust. 4;
- 10) dla terenu **2R, 3R** występują ograniczenia strefy **KA** według §8.ust. 2;
- 11) dla terenu **3R, 4R, 6R, 7R, 12R** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10. ust. 5;
- 12) dla terenu **2R, 3R**, występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$ według §6.ust 6;
- 13) dla terenu **13R** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 1;
- 14) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej do 7 m,
 - b) wysokość budynków garaży w zabudowie zagrodowej do 6 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 7 m,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem w zabudowie zagrodowej do 20 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku garażu w zabudowie zagrodowej do 12 m,
 - h) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 20 m,

- i) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°;
- j) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°;
- k) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych z zakazem zabudowy, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **RZ**, o których mowa w ust. 1 są tereny rolnicze, sady, urządzenia obsługi rolnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych.

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

- 1) tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) tereny zieleni urządzonej;
- 3) sady;
- 4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 5) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie **1RZ**.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla terenów **1RZ** dopuszcza się nadbudowę, przebudowę istniejącej zabudowy w stosunku 15% do powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dla część terenu **3RZ** oraz dla terenu **4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 12RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 1;
- 3) dla część terenu **3RZ** oraz dla terenu **1RZ, 2RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 13RZ, 14RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 4) dla terenu **1RZ, 2RZ** występują ograniczenia strefy **1KOW** według §8. ust. 4;
- 5) dla terenu **1RZ** występują ograniczenia strefy **KA** według §8. ust. 2;
- 6) dla terenu **2RZ, 3RZ, 8RZ, 11RZ, 13RZ, 14RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10. ust. 5;
- 7) dla terenu **1RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$ według §6. ust 6;
- 8) wysokość do 5m.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów lasów oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **ZL**, o których mowa w ust. 1 jest teren lasów.

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

- 1) budowle i urządzenia obsługi leśnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych;
- 2) drogi leśne.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów;
- 2) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 3) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 4) dla terenu **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL** występują ograniczenia strefy **1KOW** według §8. ust. 4;

- 5) dla terenu **4ZL, 5ZL, 6ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10. ust. 5;
- 6) dla terenu **1 ZL, 2ZL, 3ZL** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$ według §6.ust 6.
- 7) wysokość do 5m

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

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 2) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2.
- 3) wysokość do 5m.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów: nie ustalono.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wprowadzanie zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 3) wysokość do 5 m;
- 4) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 5) dla terenu występują ograniczenia granicy wyznaczającej historyczne siedlisko wsi według §8. ust. 6.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów Z jest:

- 1) zieleni urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) nakaz utrzymania istniejącej zieleni łąkowej;
- 3) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6.ust. 4, pkt 2;
- 4) dla terenów występują ograniczenia strefy **1KOW** według §8. ust. 4;
- 5) dla terenu **1Z** występują ograniczenia strefy **KA** według §8. ust. 2;
- 6) dla terenu **1Z, 2Z** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$ według §6.ust 6.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów WS są:

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz utrzymania naturalnego meandrowego przebiegu rzeki;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wodnych oraz obiektów budowlanych utrudniających ochronę przed powodzią;
- 3) zakaz grodzenia;
- 4) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2;
- 5) dla terenu 1WS występują ograniczenia strefy 1KOW według §8. ust. 4;
- 6) dla terenu 2WS występują ograniczenia granicy wyznaczającej historyczne siedlisko wsi według §8. ust. 5.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów urządzeń energetycznych oznaczonych na Rysunku Planu symbolem 1E.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu E, o których mowa w ust. 1 są urządzenia i sieci energetyczne.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu E są sieci i urządzenie infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość obiektu do 7 m;
- 2) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 1.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów WZ, o których mowa w ust. 1 są urządzenia gospodarki wodnej.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów WZ są sieci i urządzenie infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 5% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość obiektu do 4 m;
- 3) dla terenu 2WZ występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 1;
- 4) dla terenu 1WZ występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 4, pkt 2.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

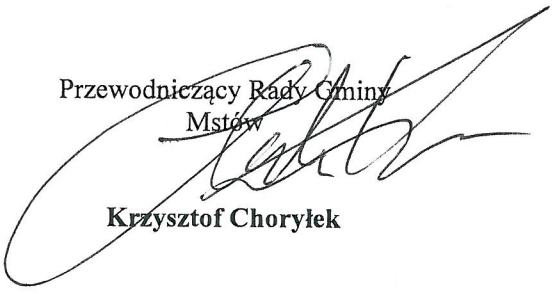
§ 30. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- 1) dla terenu MN, MN/U w wysokości 30%;
- 2) dla terenu U, UT, UO, PE, RM, RU w wysokości 20%;
- 3) dla pozostałych terenów 10%.

§ 31. 1. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi gminy Mstów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Mstów


Krzysztof Choryłek