RADA GMINY
MSTÓW

UCHWAŁA NR XV/130/2016
RADY GMINY MSTÓW

z dnia 26 lutego 2016 r.

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

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. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami) 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 2015 r. poz. 199 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 KOBYŁCZYCE

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 Kobyłczyce o powierzchni ok. 529 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Kobyłczyce 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 Kobyłczyce, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;

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

3) **obszarze planu** – wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Kobyłczyce;

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

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

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który został dopuszczony na terenie wyznaczony planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej działki budowlanej;

8) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenia o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania;

9) **wskaźniku powierzchni zabudowy (wielkość powierzchni zabudowy)** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu do powierzchni tej działki budowlanej lub tego terenu, przy czym powierzchnię zabudowy należy obliczać po obrysie zewnętrznym budynku lub obiektu w poziomie terenu bez części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) wysokość obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej 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 obowiązujące 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 dachu) dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych, gdzie kolor dachu jest ciemniejszy niż kolor ścian;

17) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, usług administracyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomi, usługi turystyki (hotele), świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych, usług samochodowych oraz innych o podobnym charakterze;

18) **terenach zabudowy produkcyjno-usługowej** – 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 wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć strefy ochrony konserwatorskiej chronione na mocy planu, rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych, stanowiska archeologiczne, obiekty chronione na mocy planu;

22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;

23) **proekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw ekologicznych nisko emisyjnych lub alternatywnych źródeł energii;

24) **strefa oddziaływania obiektów i urządzeńOZE** – należy przez to rozumieć granicę terenów pod budowę obiektów i urządzeń (tj. farm wiatrowych i farm fotowoltaicznych, gdzie wysokość obiektu słupa wiatraka wynosi do 50 m, wysokość urządzenia fotowoltaicznego wynosi do 5.0 m) w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o mocy przekraczającej 100kW. Granica ta jest równoznaczna z granicą strefy ochronnej stanowiącą granice obszaru domkniętego (granicą związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu przestrzennym i użytkowaniu terenu) dla lokalizacji tych urządzeń a wyznaczonych na rysunku planu linią przerywaną (oznaczenie graficzne kreskowe wskazujące kierunek występowania OZE) oraz oznaczonych symbolem literowym OZE (po zewnętrznej stronie linii). Co oznacza, że obszar oddziaływania jest wewnątrz tj. po wewnętrznej stronie wyznaczonej graficznie linii;

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 administracyjna gminy;

2) granica sołectwa wyznaczająca granicę obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole identyfikacyjne:

a) symbol określający numery wydzieleń terenu 1.,2.,

b) symbol określający przeznaczenie terenu **MN, U**;

6) oznaczenia obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:

a) strefa oddziaływania obiektów i urządzeń **-OZE,**

b) granica występowania złóż surowców **-ZS,**

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

d) stanowiska archeologiczne **- KA,**

e) obiekty chronione na mocy planu wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt;

7) rodzaje przeznaczenia:

a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **- MN,**

b) Tereny zabudowy usługowej **- U,**

c) Tereny usług oświaty - **UO**,

d) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - **RU**,

e) Tereny rolnicze - **R**,

f) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy - **RZ**,

g) Tereny lasów - **ZL**,

h) Tereny urządzeń gospodarki wodnej - **WZ**,

i) Tereny komunikacji:

– **KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej),

– **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),

– **KDW** - teren drogi wewnętrznej;

8) Obszar planu znajduje się na terenach odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Wiercica" (Kod: PLRW600017181369);

9) Obszar planu znajduje się w obszarze występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP 326** (Zbiornik Częstochowa);

10) Obszar planu znajduje się w otulinie Parku krajobrazowego „Orlich Gniazd".

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wskazane w **Rozdziale 3** 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 4** obowiązują dla całego obszaru w granicach sołectwa Kobyłczyce.

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

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

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

8. **Przepisy końcowe wskazane w Rozdziale 8.**

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 wysokich walorów krajobrazowych obszaru planu oraz wartości zabytkowych;

2) przeznaczenie terenów pod zabudowę uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu i jego otoczenie oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych, z nakazem;

a) stosowania spójnej formy architektonicznej brył budynków.

2. Ustala się zachowanie zgodności sposobu zagospodarowania obszaru uwzględniając położenie planu w granicy otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd", 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.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych **Rozdziału7** 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 (biele, 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, blacho dachówka lub blacha falista;

6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN** od strony drogi, jako ażurowe o wysokości do 1.8 m.

7. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji zespołu garaży tj. powyżej 3 stanowisk na terenie **MN**;

2) zakaz lokalizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń od strony drogi publicznej.

8. Zasady rozmieszczania reklam:

1) zakaz lokalizacji reklam na terenie **MN**;

2) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **U, UO, RU** na elewacjach budynków lub jako tablice reklamowe na wolno stojących nośnikach:

a) montaż reklam na płaskich powierzchniach budynków bez otworów okiennych, drzwiowych i detali architektonicznych,

b) nakaz zachowania jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) reklam, szyldów na elewacji budynku,

c) lokalizację reklam wolno stojących o maksymalnej wysokości do 9 m,

d) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 9 m^2, szyldu do 4 m^2.

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

1) wprowadzenia zieleni urządzonej, jako towarzyszącej lokalizacji elementów małej architektury;

2) lokalizacji elementów małej architektury o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji;

3) wprowadzenia zróżnicowania kolorystycznego podłoża ciągów pieszych i kołowych;

4) stosowania oświetlenia o jednolitym charakterze w obrębie terenu inwestycji.

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

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

11. Nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) dla terenu **MN** minimalna powierzchnia działek 800 m^2 oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;

2) dla terenu **U, UO** minimalna powierzchnia działek 800 m^2 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) każda wydzielona działka musi mieć dostęp do drogi publicznej lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;

5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,5 m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 5,0 m;

6) prowadzenie linii podziału działki w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego, kąt położenia linii podziału działki w przedziale 80^0 do 100^0;

7) każdy podział terenu winien uwzględniać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

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.

2. Na terenie planu **3RZ** występuje złoże mineralne wyznaczone granicą **ZS** -Żuraw, złoże kopalin-wapienie i margle przemysłu wapiennego.

3. W granicach terenu **ZS**, o którym mowa **§ 6.ust 2.** eksploatacja złóż zgodnie z przepisami ustawy prawo górnicze i geologiczne;

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

5. Obszar planu jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

6. Występuje Otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" na obszarze całego planu, dla której 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.**

7. Obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania **głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP** : GZWP 326 Zbiornik Częstochowa (E) , gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z **§ 7.ust. 2.**

8. Obszar planu zlokalizowany jest na **terenie odwadniania**, Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Wiercica" (Kod: PLRW600017181369), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z **§ 7.ust. 2.**

9. Strefa oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE** (produkcja energii elektrycznej) dla terenów 3RZ, 6RZ, gdzie obowiązują ograniczenia oddziaływania inwestycji do granic wyznaczonej strefy **OZE.**

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

1) Należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, ochroną walorów krajobrazowych poprzez ochronę:

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

b) stanowisk archeologicznych na terenach rolniczych (**KA**),

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

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

– obszarów bezodpływowych – tzw. ponory,

d) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.

2. W związku z **ust 1. pkt.1**) obowiązują nakazy i zakazy:

1) **nakaz** :

a) posadowienia i realizacji obiektów budowlanych, w sposób nie naruszający stabilności skarp dolin,

b) lokalizacji 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 drzewostanów leśnych,

– 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) wprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,

d) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. Zgodnie z zasadą wskazaną **§ 7. ust. 1.pkt.1**), 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,

g) wtórnego zagospodarowania humusu;

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 chowu i hodowli zwierząt na terenach **RU**. Zakaz nie dotyczy terenu **2RU** oraz lokalizacji inwestycji w strefie oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE**.

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** 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 **RU, R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **RZ, ZL, WZ** 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 oraz obowiązuje:

1) zakaz zagospodarowania terenu związanego ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem lokalizacji punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wstępnego magazynowania odpadów dla przedsiębiorców będących ich wytwórcami na terenie, z dopuszczeniem ich wstępnego magazynowania w budynkach;

2) zakaz wykorzystywania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu działek, w tym niwelacji pod inwestycje;

3) zakaz lokalizowania spalarni odpadów i współspalarni odpadów.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

§ 8. 1. Na obszarze planu nie 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) rejony występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych – **1KOW**;

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

a) Kobyłczyce, Dom, Kobyłczyce Nr 2 - **11**,

b) Kobyłczyce, Dom, Kobyłczyce Nr 9 - **12**.

4. Dla wyznaczonych **rejonów** ochrony konserwatorskiej, działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych należy wykonywać jak dla stanowisk archeologicznych.

5. 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 istniejących sieci dróg powiatowych i gminnych.

2. Obsługa obszaru planu następuje poprzez:

1) **1KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej);

2) **1-4KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);

3) **1- 3KDW**- teren drogi wewnętrznej.

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

1) dla **KD-DP (Z)** 15m - 20 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;

2) dla **KD-DG (L)** 10 m - 15 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;

3) dla **drogi wewnętrznej KDW** 8m - 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) nakazy:

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 usługowej **U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

3) w terenach zabudowy usługowej **UO** – min. 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

4) w terenach rolnych **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. Miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym, ale w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji.

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) źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód wgłębnych, rozprowadzaną przez istniejącą sieć wodociągową na terenie sołectwa za pośrednictwem wodociągu grupowego z sieci pierścieniowej opartej na studni w Zawadzie;

2) tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy docelowo wyposażone w gminną sieć wodociągową;

3) lokalizacja przewodów wodociągowych w odległościach od granicy pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

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

1) odprowadzenie ścieków na części obszaru sołectwa poprzez grupowy system kanalizacji komunalnej z odprowadzaniem ich do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Jaskrowie; na pozostałym obszarze ścieki gromadzone są w zbiornikach przydomowych (szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków);

2) dopuszcza się budowę, przebudowę sieci kanalizacyjnej;

3) 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 rozprowadzana za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej w Zawadzie;

2) przez teren sołectwa przebiega;

3) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci gazowej;

4) 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 sieć średniego napięcia 15 kV;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego, średniego i wysokiego średniego oraz lokalizację stacji transformatorowych;

4) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii 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) 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, a także urządzeń wytwarzających energię o wartości nie przekraczającej 100kW, dla terenów **3RZ** oraz **6RZ** w wyznaczonej strefie obiektów i urządzeń OZE, dla których dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, a także urządzeń wytwarzających energię o wartości przekraczającej 100kW.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN.**

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) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizować w układzie wolno stojącym;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i opisane graficznie;

7) dla terenu **3MN, 4MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych **1KOW** według **§8.ust 4**;

8) forma architektoniczna budynków:

a) wysokość budynku mieszkalnego (w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej) do 9 m, 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, 5MN, 6MN.**

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN jest zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;

4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;

7) dla terenu **5MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych **1KOW** według **§8.ust 4**;

8) forma architektoniczna budynków:

a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,

b) wysokość budynków garaży do 5 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 18 m,

f) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,

g) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,

h) dachy budynków garaży dwuspadowe o 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.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usługowa (budynki usług publicznych, w tym istniejąca remiza strażacka.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

1) zabudowa mieszkaniowa wbudowana w zabudowę usługową;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, farmy fotowoltaiczne;

3) wody powierzchniowe;

4) zieleń 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) forma architektoniczna budynków:

a) wysokość budynków do 9 m,

b) wysokość zabudowy do 12 m,

c) szerokość elewacji frontowej budynku do 35 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.

§ 14. 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) forma architektoniczna budynków:

a) wysokość budynków do 12 m,

b) wysokość budynków garaży do 5 m,

c) wysokość zabudowy do 15 m,

d) szerokość elewacji frontowej budynku do 20 m,

e) szerokość budynków garaży i gospodarczych min.3 m,

f) dachy budynków według indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-45°,

g) kalenica według indywidualnych rozwiązań projektowych.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RU jest:

1) tereny zieleni urządzonej;

2) tereny zieleni nieurządzonej;

3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;

4) zabudowa usługowo-wytwórcza typu stolarnia dla terenu 2RU.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;

3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 50%;

5) forma architektoniczna budynków:

a) wysokość budynku mieszkalnego towarzysząca zabudowie zagrodowej do 9 m,

b) wysokość budynku usługowo-wytwórczego do 12 m,

c) wysokość budynków garaży do 6 m,

d) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 9 m,

e) wysokość zabudowy do 15 m,

f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,

g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 20 m,

h) szerokość elewacji frontowej budynku usługowo-wytwórczego do 35 m,

i) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,

j) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 35 m,

k) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,

l) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,

m) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R.**

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R jest:

1) zabudowa zagrodowa;

2) tereny zieleni nieurządzonej;

3) istniejące zalesienia.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;

2) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 60%;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;

5) forma architektoniczna budynków:

a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,

b) wysokość budynków garaży do 6 m,

c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 7 m,

d) wysokość zabudowy do 12 m,

e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,

f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 20 m,

g) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 12 m,

h) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 20 m,

i) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,

j) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°;

k) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych z zakazem zabudowy, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ.**

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) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;

4) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie **1RZ;**

5) dla terenów **3RZ, 6RZ** lokalizacja obiektów i urządzeń w strefie **OZE** (farm fotowoltaicznych i farm wiatrowych).

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) dla terenu **3RZ, 6RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy oddziaływania **OZE** według **§6.ust 9;**

2) dla terenu **3RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie granicy złóż surowców **ZS** według **§6.ust 3;**

3) dla terenu **5RZ** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;

4) dla terenu **4RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego **KA** według **§8.ust 2;**

5) wysokość urządzenia obsługi rolnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych do 5 m.

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

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.

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

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.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 20. 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** w wysokości **30%**;

2) dla terenu **U, UO, RU** w wysokości **20%**;

3) dla pozostałych terenów **10%**.

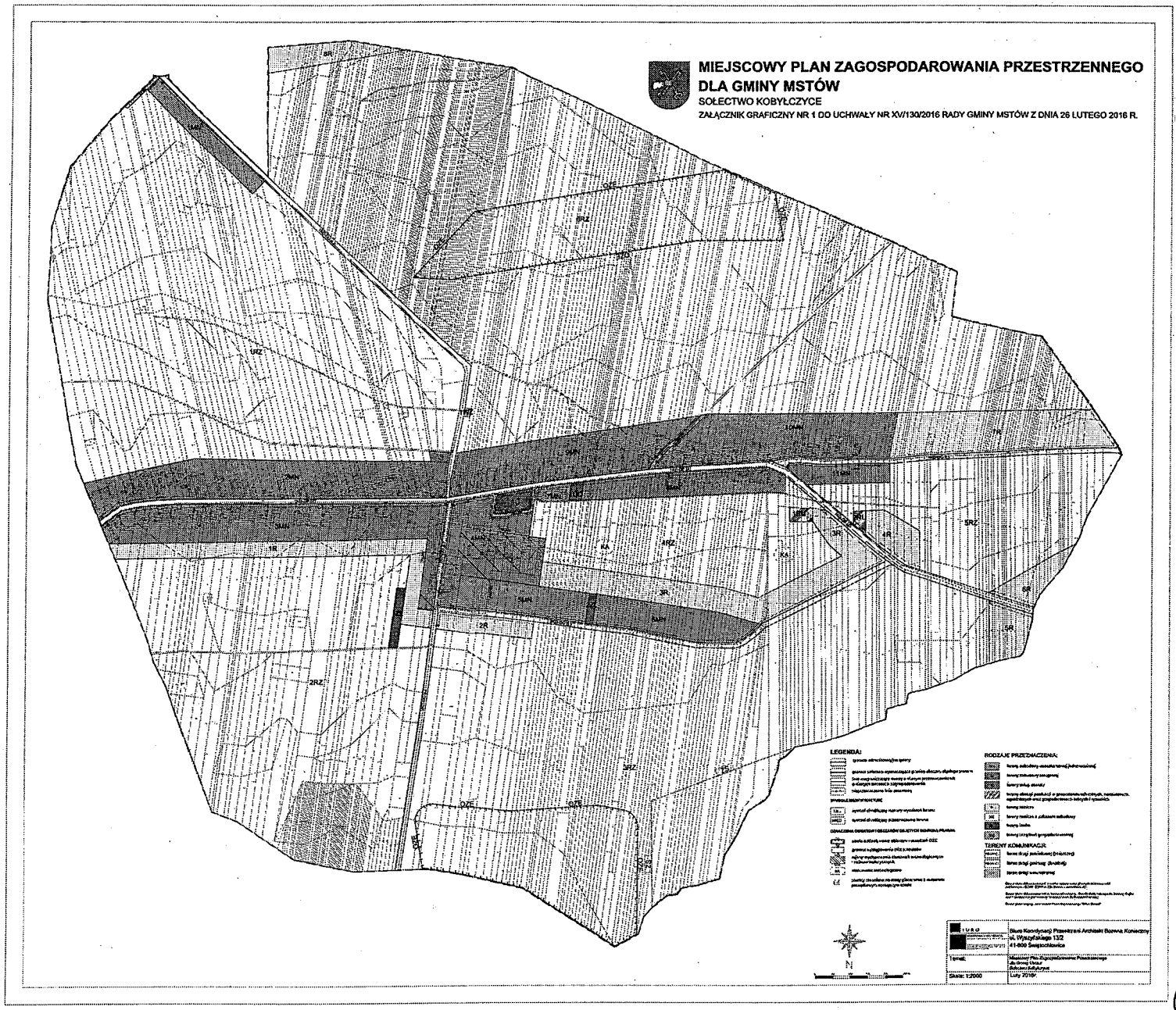
§ 21. 1. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi gminy Mstów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mstów

Krzysztof Choryłek

RADA GMINY
MSTÓW



Przewodniczący Rady
Gminy Mstów
Krzysztof Chołek

RADA GMINY
MSTÓW

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/130/2016
Rady Gminy Mstów
z dnia 26 lutego 2016 r.

Rada Gminy Mstów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.)

nie rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak uwag.

Przewodniczący Rady
Gminy Mstów
Krzysztof Chorylek

RADA GMINY
MSTÓW

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/130/2016
Rady Gminy Mstów
z dnia 26 lutego 2016 r.

Rada Gminy Mstów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.)

rozstrzyga

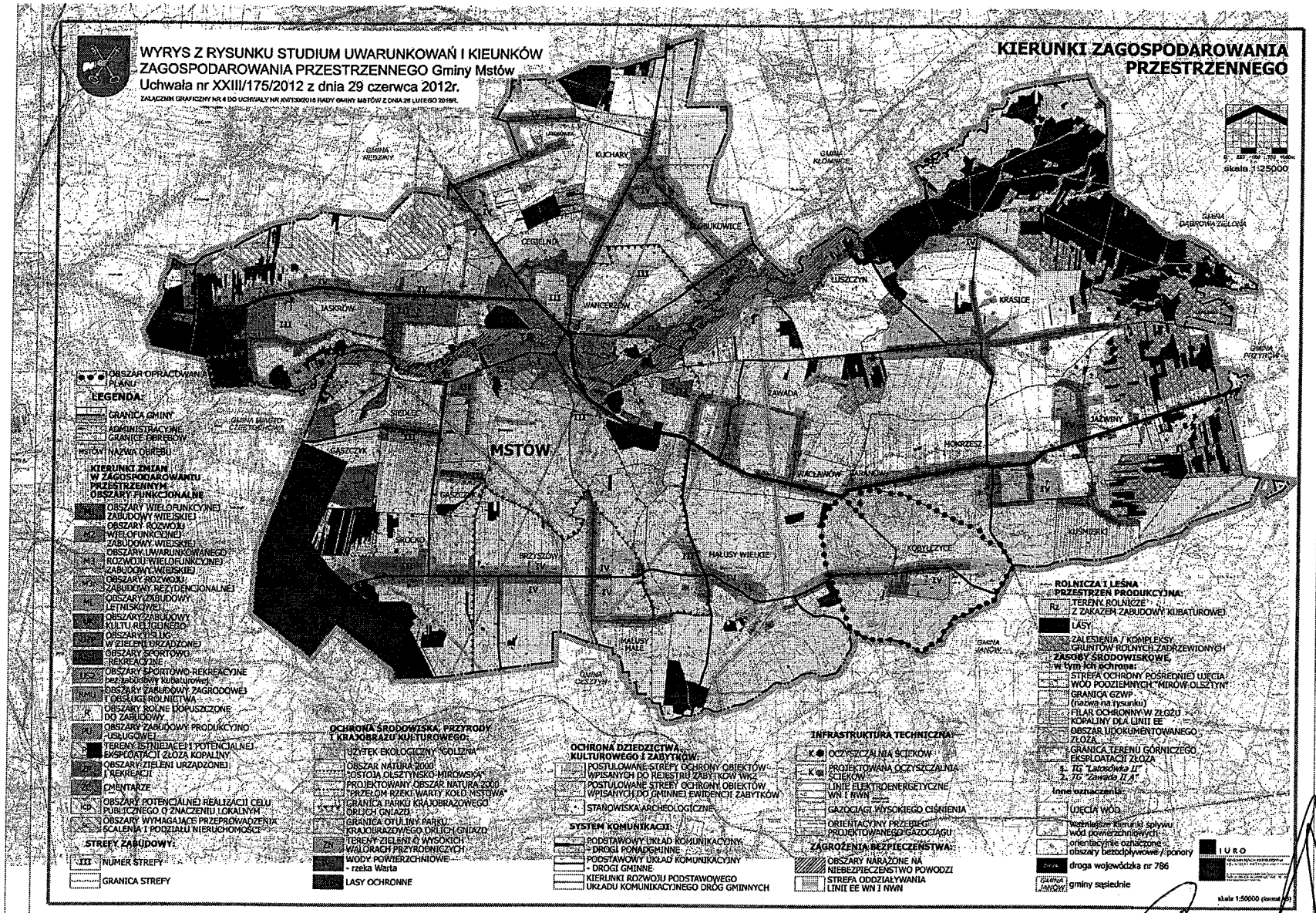
o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami) oraz o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.).

§ 1. Nie przewiduje się nakładów wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie **KD-DP (Z)** tj. istniejącej drogi powiatowej (zbiorczej) oraz w zakresie **KDW** tj. drogi wewnętrznej (o długości ok 1180 m).

§ 2. Przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej, dla części **2KD-DG (L) tj.** drogi gminnej (lokalnej) o długości 750 m wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, oświetlenie). Obecnie część drogi jest drogą gruntową, gdzie koszt jej dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 330 000 tyś zł.

Przewodniczący Rady
Gminy Mstów
Krzysztof Chorylek

RADA GMINY
MSTÓW



Przewodniczący Rady
Gminy Mstów
Krzysztof Choryłek

RADA GMINY
MSTÓW

UCHWAŁA NR XV/131/2016
RADY GMINY MSTÓW

z dnia 26 lutego 2016 r.

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

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. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami) 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 2015 r. poz. 199 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 KUŚMIERKI

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 KUŚMIERKI oraz granicy administracyjnych gminy Mstów o powierzchni ok. 229 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Kuśmierki.

3. Plan wyrażony jest w formie:

1) tekstowej, niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

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

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

2) graficznej:

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

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

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

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

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

3) **obszarze planu** – wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Kuśmierki;

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;