



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 lipca 2026 r.

Poz. 4651

UCHWAŁA NR 248/XXXVI/2026 RADY MIEJSKIEJ WE WŁODOWICACH

z dnia 15 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice – etap 1

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 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 356/XXXVIII/2022 Rady Gminy Włodowice z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice, zmienioną uchwałą nr 55/VI/2024 Rady Miejskiej we Włodowicach z dnia 25 września 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr 356/XXXVIII/2022 Rady Gminy Włodowice z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Włodowice

Rada Miejska we Włodowicach

**stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru
miejscowości Zdów w Gminie Włodowice – etap 1 nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Włodowice, uchwalonego uchwałą
Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r.**

i uchwala:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie
Włodowice – etap 1**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice – etap 1, obejmuje obszar o powierzchni 49,92 ha, w granicach określonych w części graficznej planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część graficzną niniejszej uchwały w skali 1:2000, wykonaną na mapie ewidencji gruntów pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodowice”;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Włodowicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Włodowicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej we Włodowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **części graficznej planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem, dla którego ustalenia określa uchwała;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, który został ustalony w planie dla wyznaczonego terenu zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, ustalony w planie zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), który uzupełnia ustalone w planie przeznaczenie terenu i może z nim współistnieć zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu określonymi w planie oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w tym:
 - a) udział powierzchni użytkowej budynku wykorzystywanej na cele funkcji przeznaczenia uzupełniającego musi być mniejszy niż 49% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) w przypadku nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących, w których funkcja przeznaczenia uzupełniającego stanowi wyłączną funkcję lub funkcję przeważającą pod względem udziału w powierzchni użytkowej budynku:
 - udział powierzchni zabudowy tych budynków musi być mniejszy niż połowa wskaźnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ustalonego w planie dla tego terenu,
 - nadziemna intensywność zabudowy tych budynków musi być mniejsza niż połowa wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalonego w planie dla tego terenu,
 - c) w przypadku nadbudowy budynków istniejących, w których funkcja przeznaczenia uzupełniającego stanowi wyłączną funkcję lub funkcję przeważającą pod względem udziału w powierzchni użytkowej budynku, nadziemna intensywność zabudowy tych budynków musi być mniejsza niż połowa wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustalonego w planie dla tego terenu,
- 6) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć rodzaj zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu oraz obiektów, którego realizacji plan w danym terenie nie dopuszcza, ustalony w planie zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną w części graficznej planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:

- a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
 - b) warstwy ocieplenia budynku związanego z inwestycjami termomodernizacji,
 - c) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
 - d) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
 - e) podziemnych części budynków;
- 8) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć te połacie dachowe budynku, które obejmują największą powierzchnię;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć pojedynczy garaż zapewniający nie więcej niż 3 miejsca postojowe;
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć funkcje obiektów i terenów służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności z zakresu handlu, gastronomii, bankowości, opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, rekreacji, wypoczynku, oświaty, wychowania, sportu, turystyki, a także usługi hotelarskie, pocztowe, telekomunikacyjne, siedziby instytucji, administracji, biura, gabinety oraz inne usługi nie stanowiące przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie stanowiące usług:
- a) handlu pojazdami mechanicznymi,
 - b) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem, z wyłączeniem ekspozycji roślin,
 - c) związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
 - d) związanych z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części;
 - e) usług związanych z warsztatami stolarskimi, kamieniarskimi, ślusarskimi;
 - f) usług związanych z przechowywaniem maszyn, sprzętu budowlanego, materiałów budowlanych i środków chemicznych na otwartej przestrzeni poza budynkiem – z wyłączeniem przechowywania na czas trwania inwestycji budowlanych, prowadzonych na danym terenie;
- 13) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową określoną w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- 14) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 15) **dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane dojazdy, które nie zostały wydzielone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i obiektów.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – odpowiada definicji zawartej w ustawie,
- 3) **wysokość zabudowy** – odpowiada definicji zawartej w ustawie,

- 4) **nadziemna intensywność zabudowy** – odpowiada definicji zawartej w ustawie,
- 5) **udział powierzchni zabudowy** – odpowiada definicji zawartej w ustawie,
- 6) **handel wielkopowierzchniowy** – odpowiada definicji zawartej w ustawie.

§ 3. 1. W części graficznej planu występują oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenia terenów – określone za pomocą symboli i oznaczeń graficznych wraz z numeracją terenów:
 - a) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 1U – teren usług,
 - c) 1UR – teren usług kultu religijnego,
 - d) 1IW – teren wodociągów,
 - e) 1L – teren lasu,
 - f) 1RN, 2RN, 3RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - g) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ – tereny drogi zbiorczej,
 - h) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD – tereny drogi dojazdowej,
 - i) 1KR, 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) granica strefy historycznego układu przestrzennego.

3. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy Włodowice;
- 2) oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- 3) oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- 4) oznaczenie położenia obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 5) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 500 m;
- 6) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 150 m;
- 7) granica strefy ochronnej ujęcia wody, obejmującej teren ochrony bezpośredniej.

4. Część graficzna planu zawiera następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

- 1) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
- 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 3) stacje transformatorowe.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej lub zabudowy;

- 2) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie odcieni czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni;
- 3) ustala się formy dachów dla nowych budynków oraz w przypadku rozbudowy oraz nadbudowy budynków istniejących:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° ,
 - b) dla budynków użyteczności publicznej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 10° - 45° ,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° ,
- 4) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 1U, 1UR, 1IW wyznaczonych planem dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenów o ustalonym przeznaczeniu i zabudowy, w szczególności:
 - a) miejsca do parkowania,
 - b) miejsca do parkowania rowerów,
 - c) dojazdy,
 - d) uzbrojenie terenu,
 - e) przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 5) realizację zagospodarowania, o którym mowa w pkt 4 dopuszcza się tylko w przypadku, jeśli nie będzie ona uniemożliwiać realizacji przeznaczenia ustalonego w planie dla danego terenu,
- 6) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki nie większą niż 35 m, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach strefy historycznego układu przestrzennego, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 7) dla istniejących budynków lub ich części znajdujących się w obszarze pomiędzy określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) przebudowę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania,
 - c) nadbudowę przy zmianie sposobu użytkowania strychu na pomieszczenia mieszkalne oraz przy wymianie konstrukcji dachu,
- 8) dla zabudowy istniejącej na działkach budowlanych, w których udział powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 9) dla zabudowy istniejącej, w odniesieniu do której nadziemna intensywność zabudowy przekracza wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) dla zabudowy istniejącej, w odniesieniu do której wysokość budynków przekracza ustaloną w planie maksymalną wysokość zabudowy dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 11) dla zabudowy istniejącej, w odniesieniu do której udział powierzchni zabudowy przekracza wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 2) zakazuje się lokalizowania inwestycji, które mogą powodować uciążliwości wykraczające poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje prowadzenie gospodarki ściekowej, a także odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący przekroczenia dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.);
- 4) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 733);
- 5) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 6) dla terenu faktycznie zagospodarowanego jako:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - d) budynek zamieszkania zbiorowego,
 - e) dom opieki społecznej,
 - f) budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - g) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - h) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – obowiązuje utrzymywanie poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku nieprzekraczającego dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), w tym:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 1U obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

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

- 1) Ustala się ochronę strefy historycznego układu przestrzennego, której granica oznaczona na rysunku planu obejmuje tereny 1UR, 1IW oraz część terenu 5KDD, dla których:
 - a) nakazuje się utrzymanie istniejących zadrzewień z dopuszczeniem ich wymiany związanej z zabiegami pielęgnacyjnymi oraz wymiany w przypadku wycięcia drzew, które zagrażały bezpieczeństwu ruchu kołowego lub pieszego;
 - b) w terenach zabudowy:

- nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, grafitu, beżu oraz dopuszcza się kolorystykę wynikającą ze stosowania materiałów takich jak drewno, cegła, kamień,
- zakazuje się stosowania pokryć dachów z blachy falistej i trapezowej,
- zakazuje się stosowania pokrycia elewacji budynków w formie okładzin i paneli z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej,
- nakazuje się sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczu działek w drugiej linii zabudowy,
- dopuszcza się lokalizację budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, jak również bezpośrednio przy tej granicy.

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

- 1) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem, w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- 2) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód;
- 3) w związku z występowaniem udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w pkt. 1, zakazuje się:
 - a) realizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, odpady oraz emitowane pyły i gazy,
 - b) realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego;
- 4) wskazuje się położenie obszaru objętego planem, w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w którym obowiązują ustalenia określone w:
 - a) uchwale nr VII/20/12/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 17 listopada 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd w części położonej w województwie śląskim (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 26 listopada 2025 r. poz. 6775),
 - b) planie ochrony, przyjętym Uchwałą nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 25 marca 2014 r. poz. 1763);
- 5) wskazuje się położenie części obszaru objętego planem w tym części terenów 9MNW, 1RN, 4KDD w oznaczonych w części graficznej planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 150 m, obejmującej obszary położone w odległości większej niż 50 m, a mniejszej lub równej 150 m od granicy cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem;
- 6) w terenach, o których mowa w pkt 6, obowiązują ograniczenia związane z zapewnieniem ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z rozporządzeniem z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315);
- 7) wskazuje się położenie części terenu 1IW w granicach strefy ochronnej ujęcia wody, obejmującej teren ochrony bezpośredniej, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:
 - a) w terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 1U, 1UR – 700 m²,
 - b) w pozostałych terenach – 9 m²;
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż:

- a) w terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 1U, 1UR – 16 m,
 - b) w pozostałych terenach – 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego za wyjątkiem narożnych ściąg przy skrzyżowaniach dróg od 70° do 110°;
- 4) jeżeli przy dokonywaniu scalania i podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach i szerokościach takich, jak określone w pkt 1 i pkt 2, dopuszcza się pozostawienie jednej działki o dowolnej powierzchni i dowolnej szerokości frontu działki;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dla dojazdów niewyznaczonych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że układ dróg w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu takie jak:
- a) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ – tereny drogi zbiorczej,
 - b) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD – tereny drogi dojazdowej,
 - c) 1KR, 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów odpowiednio z przylegających do terenu dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w pkt 1, z uwzględnieniem obowiązku stosowania przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 889);
- 3) dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację dojazdów zapewniających dostęp do drogi publicznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej znajdujących się w granicach obszaru objętego planem, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania tych działek, przy czym:
- a) szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 5 m,
 - b) zakazuje się lokalizacji dojazdów w terenach 1RN, 2RN, 3RN, 1L,
- 4) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - d) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) w zakresie usług handlu lub zdrowia – 1 miejsce do parkowania na 20 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
 - f) w zakresie usług hotelarskich, w tym agroturystyki – 1 miejsce na 75 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
 - g) w zakresie usług gastronomii, kultury i rozrywki – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
 - h) 1 miejsce do parkowania na każdych 2 zatrudnionych w szkołach i przedszkolach,
 - i) 1 miejsce do parkowania na każdych 4 zatrudnionych w usługach rzemieślniczych,
 - j) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku stanowiącego obiekt sportu i rekreacji,
 - k) 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni terenu zajętego przez urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty sportu i rekreacji nie stanowiące budynków,

- l) w zakresie usług innych niż wymienione w lit. e, f, g, h, i, j, k – 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych,
- 5) wśród miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 4 lit. d, e, f, g, h, i, j, k, l ustala się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40;
- 6) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 889);
- 7) nakazuje się, aby miejsca do parkowania powyżej 6 stanowisk uwzględniały zielen zacieńającą w ilości co najmniej 1 drzewo na 3 stanowiska;
- 8) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stanowisk zblokowanych w rejonie głównych wejść do budynku usługowego;
- 9) nakazuje się zagospodarowanie terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego;
- 10) przy zagospodarowywaniu terenu ustala się zapewnienie dojazdu pożarowego zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 3, § 4 pkt 4 lit. d, lit. e, § 17 pkt 2;
- 3) w terenach 1RN, 2RN, 3RN dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 4) **w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:**
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowych nakazuje się uwzględnienie zabezpieczenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - c) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych z zastrzeżeniem lit. e i lit. f;
 - e) w oznaczonej w części graficznej planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 500 m zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych,
 - f) w oznaczonej w części graficznej planu strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 150 m zakazuje się lokalizacji nowych studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- 5) **w odniesieniu do odprowadzania ścieków:**

- a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 160 mm albo poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej tłocznej,
- b) w terenie nie wyposażonym w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 733);

6) w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte,
- b) dla wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do odbiornika wód obowiązuje spełnienie wymaganych standardów czystości,
- c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-chłonnych lub innych metod zagospodarowania na własnym terenie nieutwardzonym, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3, z możliwością ich użytkowego wykorzystania dla celów technologicznych, gospodarczych lub przeciwpożarowych;

7) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
- b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt. 11,
- d) dopuszcza się urządzenia zapewniające dostawy energii elektrycznej w kogeneracji,

8) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu;

9) w odniesieniu do zaopatrzenia w środki łączności:

- a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych,
- b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

10) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się ogrzewanie budynków:
 - poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą,
 - z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt. 11,
- b) dopuszcza się urządzenia zapewniające dostawy ciepła w kogeneracji,

c) obowiązują przepisy zawarte w uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017 r. poz. 2624),

11) w zakresie instalacji wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł dopuszcza się:

- a) zamontowane na budynkach lub wiatkach instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego,
- b) mikroinstalacje, z wyłączeniem instalacji odnawialnego źródła energii, w której energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

§ 11. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

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

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren zabudowy zagrodowej,
 - c) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - d) teren zieleni urządzonej,
 - e) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) teren garażu,
 - g) teren parkingu,
 - h) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2 lit. b zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz place manewrowe,

- e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. f, lit. g dopuszcza się garaże indywidualne oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych garaży jako obiektów tymczasowych,
 - f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. h dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - g) w terenie 9MNW w oznaczonych w części graficznej planu granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza – 150 m, obejmującej obszary położone w odległości większej niż 50 m, a mniejszej lub równej 150 m od granicy cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji:
 - nowych budynków mieszkalnych, letniskowych lub rekreacji indywidualnej nie podłączonych do sieci wodociągowej,
 - w budynkach nie podłączonych do sieci wodociągowej: nowych lokali mieszkalnych i usług związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym;
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się minimalną szerokości elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 30% dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m²,
 - 25% dla działki o powierzchni większej niż 1000 m²,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 45% dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m²,
 - 60% dla działki o powierzchni większej niż 1000 m²,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - 1,0 dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m²,
 - 0,8 dla działki o powierzchni większej niż 1000 m²,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001.

§ 14. Dla terenu usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1U:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren usług;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) teren garażu,
 - f) teren parkingu,
 - g) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) określa się przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

- c) teren usług rzemieślniczych,
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) w zakresie przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a i lit. b:
 - dopuszcza się wyłącznie lokale mieszkalne w budynkach usługowych i mieszkaniowo-usługowych,
 - zakazuje się lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji mieszkalnej,
 - c) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
 - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz place manewrowe,
 - e) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. e, lit. f dopuszcza się garaże indywidualne oraz parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych garaży jako obiektów tymczasowych,
 - f) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. g dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
- 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m za wyjątkiem budynków garażowych, dla których ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej nie mniejszą niż 3 m,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 40% dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m²,
 - 30% dla działki o powierzchni większej niż 1000 m²,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 45% dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m²,
 - 60% dla działki o powierzchni większej niż 1000 m²,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - 2,0 dla działki o powierzchni mniejszej lub równej 1000 m²,
 - 1,5 dla działki o powierzchni większej niż 1000 m²,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001.

§ 15. Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1UR:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren usług kultu religijnego;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren parkingu,
 - d) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,

- b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz place manewrowe,
 - c) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. c dopuszcza się parkingi naziemne dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu,
 - d) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. d dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów niezbędne dla obsługi terenu lub nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 22 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 3 m,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001.

§ 16. Dla terenu wodociągów oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1IW:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren wodociągów;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 określa się jako sposób zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w terenie,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 3 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 3 m,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001.

§ 17. Dla terenu lasu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1L:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren lasu,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 663),
 - b) dopuszcza się budowle i urządzenia wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej,
 - c) dopuszcza się urządzenia turystyczne związane z gospodarką leśną zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 663),
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną 12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6.

§ 18. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń związanych z rolnictwem, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 2-12 m, z zastrzeżeniem § 4 pkt 6.

§ 19. Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem, jako zielen przydrożną,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu:
 - 1KDZ – od 9 m do 30 m,
 - 2KDZ – od 12,5 m do 20,7 m,
 - 3KDZ – od 13 m do 22,3 m.

§ 20. Dla terenów drogi dojazdowej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej,
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem, jako zielen przydrożną,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu:
 - 1KDD – od 9,8 m do 19 m,
 - 2KDD – od 7 m do 20 m,
 - 3KDD – od 8,5 m do 15 m,
 - 4KDD – od 10,9 m do 13,5 m,
 - 5KDD – od 7,1 m do 14,9 m,

§ 21. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KR, 2KR:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. a dopuszcza się jako sposób zagospodarowania terenu nie kolidujący z jego przeznaczeniem, jako zieleń przydrożną,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w pkt. 2 lit. b dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
 - c) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających, oznaczonym w części graficznej planu dla terenu:
 - 1KR – od 5,5 m do 7,5 m,
 - 2KR – od 6 m do 16 m.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Włodowice.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Jureczko

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 248/XXXVI/2026
Rady Miejskiej we Włodowicach
z dnia 15 lipca 2026 r.

Część graficzna

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów
w Gminie Włodowice - etap 1

LEGENDA

- oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
- granica obszaru objętego planem
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

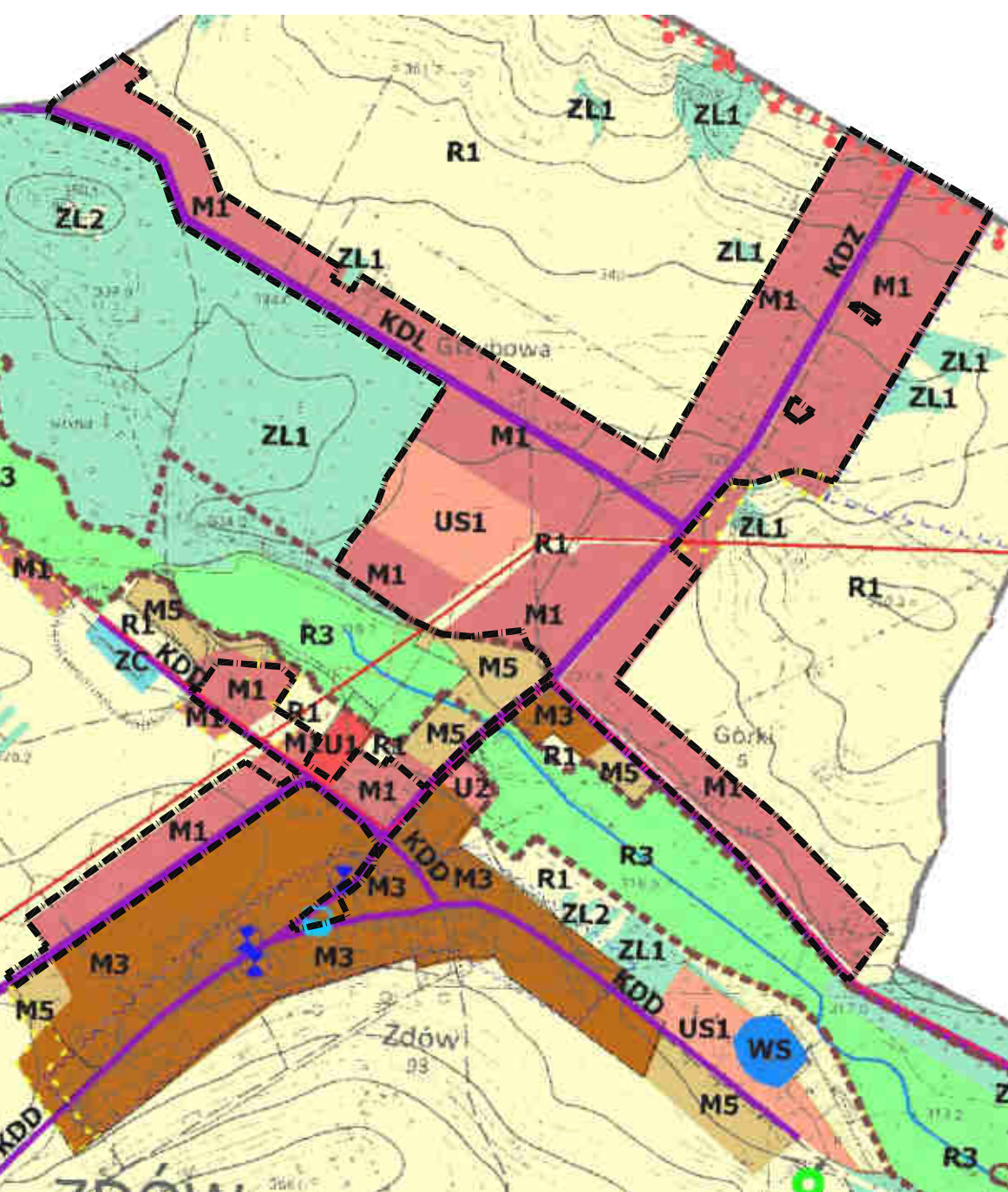
- przeznaczenia terenów:
- 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - 1U - tereny usług
 - 1UR - teren usług kultu religijnego
 - 1IW - teren wodociągów
 - 1L - teren lasu
 - 1RN, 2RN, 3RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
 - 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ - tereny drogi zbiorczej
 - 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD - tereny drogi dojazdowej
 - 1KR, 2KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
 - granica strefy historycznego układu przestrzennego

- oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
- granica administracyjna gminy Włodowice
 - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód
 - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód
 - oznaczenie położenia całego obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”
 - granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza - 500 m
 - granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie cmentarza - 150 m
 - granica strefy ochronnej ujęcia wody, obejmującej teren ochrony bezpośredniej

- oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
 - linie elektroenergetyczne średniego napięcia
 - stacje transformatorowe

Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Włodowice
uzupełniono uchwałą Nr 189/XII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r.

- granica obszaru objętego planem
- skala 1:10 000



- Kierunki zmian w przeznaczaniu terenów
- podział na obszary:
- M1 - obszary z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - M3 - obszary z przewagą zabudowy zagrodowej
 - M5 - obszary zabudowy zagrodowej w granicach PKOG
 - U1 - obszary usługowe
 - U2 - obszary usługowe z zakazem zabudowy w granicach PKOG
 - US1 - obszary sportowo-rekreacyjne
 - R1 - obszary rolnicze

0 50 100 200 m

SKALA 1:2000

układ odniesienia 2000 strona 7
Licencja nr G11.602.1.2025.2023.2416_P
Wydana przez Starostę Zawierciańskiego

Załącznik nr 2 do uchwały nr 248/XXXVI/2026
Rady Miejskiej we Włodowicach
z dnia 15 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Włodowicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 15 lipca 2024 r. do 13 sierpnia 2024 r., w wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 30 sierpnia 2024 r. wpłynęło 15 uwag wniesionych:

- 1) na podstawie art. 18 ust. 1, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),
- 2) w postępowaniu dotyczącym strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 39 i art. 40 w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 54 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

2. Burmistrz Miasta i Gminy Włodowice działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 i art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 670) po rozpatrzeniu wniesionych uwag postanowił:

- 1) uwzględnić 11 uwag,
- 2) nie uwzględniać 4 uwag.

3. Uwagi wniesione podczas wyłożenia do publicznego wglądu, które nie zostały uwzględnione w rozstrzygnięciu Burmistrza Miasta i Gminy Włodowice, są przedmiotem rozpatrzenia przez Radę Miejską we Włodowicach, przy czym rozstrzygnięciu Rady Miejskiej we Włodowicach podlegają 2 uwagi, które dotyczą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice – etap 1.

4. Rada Miejska we Włodowicach działając na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) po rozpatrzeniu uwag, o których mowa w ust. 3, postanawia ich nie uwzględniać, zgodnie z załączonym wykazem uwag.

WYKAZ UWAG

**zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice**

– etap 1

wyłożenie od 15 lipca 2024 r. do 13 sierpnia 2024 r.

termin składania uwag upłynął 30 sierpnia 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską we Włodowicach		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
3	20.08.2024 r.	----- *	Zdów, działki nr: 43/20, 43/17, 43/16	-	uwaga nieuwzględniona	Uwaga jest bezprzedmiotowa działki nr 43/17, 43/16 przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a działka nr 43/20 przeznaczona jest pod usługi. Przebieg drogi powiatowej ul. Borowej pozostawia się bez zmian.
4	20.08.2024 r.	----- *	Zdów, działki nr: 43/21, 43/18	-	uwaga nieuwzględniona	Uwaga jest bezprzedmiotowa działka nr 43/18 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a działka nr 43/21 przeznaczona jest pod usługi. Przebieg drogi powiatowej ul. Borowej pozostawia się bez zmian.

----- * - brak jawności w zakresie danych osobowych

Załącznik nr 3 do uchwały nr 248/XXXVI/2026
Rady Miejskiej we Włodowicach
z dnia 15 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej we Włodowicach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska we Włodowicach przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice – etap 1, zwanym dalej „planem”, obejmują realizację poszerzeń dróg publicznych i uzupełnienia sieci wodociągowej oraz docelową realizację sieci kanalizacyjnej.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 793), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 662), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 679) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) budżet gminy;
- 2) fundusze pomocowe (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne);
- 3) partnerstwo publiczno-prywatne.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 248/XXXVI/2026
Rady Miejskiej we Włodowicach
z dnia 15 lipca 2026 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Zdów w Gminie Włodowice – etap 1 stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 248/XXXVI/2026

Rady Miejskiej we Włodowicach

z dnia 15 lipca 2026 r.

Zalacznik5.gml

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