



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 listopada 2014 r.

Poz. 5795

UCHWAŁA NR LIV/395/2014 RADY GMINY MSTÓW

z dnia 10 listopada 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wancerczów w Gminie Mstów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz.594 z późniejszymi zmianami) art. 14 ust.8 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku Uchwałą Nr XLV/349/2014 z dnia 28 kwietnia 2014 Rady Gminy Mstów, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wancerczów w gminie Mstów, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mstów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r.

Rada Gminy Mstów uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wancerczów w Gminie Mstów

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 2 do Uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.

4. Rysunek planu obejmuje:

- 1) granicę obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o określonych funkcjach lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 4) strefę ochrony archeologicznej KA,
- 5) teren parku krajobrazowego Orlich Gniazd,

5. Przedmiotem ustaleń tekstowych oraz rysunku planu jest teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
- 2) tereny rolnicze z zakazem zabudowy - **R**.

6. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział 2 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych.
- 3) Rozdział 3 - Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
- 4) Rozdział 4 - Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- 5) Rozdział 5 - Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 6) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 7) Rozdział 7 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 8) Rozdział 8 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 9) Rozdział 9 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 10) Rozdział 10 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
- 11) Rozdział 11 - Przepisy końcowe.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wancerzów w gminie Mstów;

3. **planie** – należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wancerzów w gminie Mstów, którego ustalenia ujęte są w n/n Uchwale wraz z rysunkiem planu;

4. **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Wancerzów w gminie Mstów sporządzony na mapie zasadniczej 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;

5. **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszym planem;

6. **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczona cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym;

7. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania dominujący na danym terenie;

8. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania w ilości nie większej niż 30 % jego powierzchni całkowitej i nie powodujący kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

9. **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia;

10. **wskaźniku powierzchni zabudowy (wielkość powierzchni zabudowy)** – wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi (mierzonej po zewnętrznej krawędzi obiektów) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

11. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację; w planie określono wskaźnik jako minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

12. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w zewnętrznym obrysie ścian do działki budowlanej, w planie określono maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;

13. **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych (w tym wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi);

14. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania;

15. **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe oraz dojazdy niewydzielone;

16. **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;

17. **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć podobne formy np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie podobnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych;

18. **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połąci dachowych od 16⁰ do 45⁰.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.

§ 3.1. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego uwzględniające usytuowanie obszaru planu w **parku krajobrazowym Orlich Gniazd**, gdzie wskazuje się na realizację rozwiązań architektonicznych oraz zagospodarowania terenu z nakazem stosowania spójnej formy architektonicznej nawiązującej do tradycji lokalnej poprzez:

- 1) kształtowanie bryły budynku w sposób horyzontalny tj. z uwzględnieniem prostokątnego rzutu poziomego budynku, z dopuszczeniem realizacji ganków i podcieni,
- 2) stosowanie stonowanej i jasnej kolorystyki tynków na elewacjach budynków, kominów (beże, szarości, biele),
- 3) stosowanie ciemnych barw dachu (brązy, czerwienie, szarości),
- 4) wykończenie elementów (cokoły) elewacji budynków drewnem lub kamieniem.

2. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zespołu garaży powyżej 3 stanowisk,
- 2) zakaz umieszczanie reklam,
- 3) zakaz realizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń,
- 4) ogrodzenia do 1.6 m maksymalnej wysokości.

3. Ze względu na specyfikę obszaru nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz urządzenie zaplecza budowy obiektów.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów.

Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

1. Przeznaczenie **podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym wolno stojącej.**
2. Przeznaczenie **dopuszczalne** : sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzonea.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** :

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 30%,
- 2) intensywność zabudowy - od 0,03 do 0,6,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- 4) należy zapewnić min 1 miejsce parkingowe na mieszkanie na terenie nieruchomości,
- 5) realizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę mieszkaniową,
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki od strony dłuższego boku działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w **zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obowiązują:

- 1) ilość kondygnacji budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) wysokość budynku do 9 m,
- 3) dachy strome,
- 4) kalenica prostopadła do osi drogi,
- 5) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym (dachówka ceramiczna, blachodachówka lub blacha falista),
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku do 12 m,
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem w bryle do 16 m,
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna 10 m od linii rozgraniczającej teren – wyznaczona graficznie,
- 9) obowiązują ograniczenia wynikające z § 14. 2.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w **zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży i budynków gospodarczych** obowiązują:

- 1) 1 kondygnacja nadziemna,
- 2) wysokość budynku do 5 m,
- 3) dachy strome lub płaskie,
- 4) kalenica prostopadła lub równoległa do osi drogi,
- 5) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym (dachówka ceramiczna, blachodachówka lub blacha falista),
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku do 5 m,
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna 10 m od linii rozgraniczającej teren – wyznaczona graficznie.

6. Wysokość zabudowy do 12 m.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1. Przeznaczenie **podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.**
2. Przeznaczenie **dopuszczalne** : sieci infrastruktury technicznej, komunikacja, zieleń.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** :

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 95%.
4. Wysokość do 3 m.

Rozdział 4.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 6. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejącej drogi gminnej.

Rozdział 5.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 7. W ramach obszaru objętego planem ustala się w odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę możliwości rozbudowy, budowy lokalnych przyłączy oraz ich podłączenie do istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanych w drodze.

§ 8. 1. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci kanalizacyjnej.

4. Ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej lub na teren działki inwestycyjnej poprzez odpowiednie ukształtowanie (spadki poprzeczne).

§ 9. W odniesieniu do sieci elektroenergetycznych ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego i średniego napięcia.

§ 10. W odniesieniu do systemu sieci telekomunikacyjnych ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W odniesieniu do systemu sieci gazowej ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

2. Teren podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, obszar planu znajduje się w **parku krajobrazowym Orlich Gniazd**, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dn. 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.

3. Obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych i kulturowych, w związku z w/w zasadą oraz występowaniem obszaru planu **wg § 12 p.2** obowiązują **nakazy i zakazy** :

- 1) zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych (w tym zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych oraz gruntu) oraz nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem,
- 2) nakaz odprowadzania ścieków do systemów kanalizacji lub w przypadku ich braku indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekami socjalno-bytowymi,
- 3) nakaz wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozów odpadów,
- 4) zakaz gromadzenia surowców wtórnych oraz odpadów, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych na własnym terenie i związanych z działalnością wskazaną w planie,
- 5) zakaz budowy i rozbudowy kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych na spalaniu paliw o sprawności energetycznej mniejszej niż 80%,
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zakresie występowania urządzeń melioracji wodnych obowiązuje zakaz likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. Dla terenu **MN** ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego jak dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Rozdział 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 14. 1. Na obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty o walorach kulturowych kwalifikujących je do ochrony na mocy ustaleń planu miejscowego.

2. Na obszarze planu na terenie **MN** występuje stanowisko archeologiczne chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oznaczone na rysunku planu jako strefa ochrony archeologicznej **KA**.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się zasadę scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu następujących warunków:

1) dla terenu **MN** minimalna powierzchnia działki 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m.

3. Ustala się zasadę prowadzenia granic działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego i równoległego do układu drogowego.

4. Ustala się zasadę dostępności do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 16. 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 w wysokości **20%**.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

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

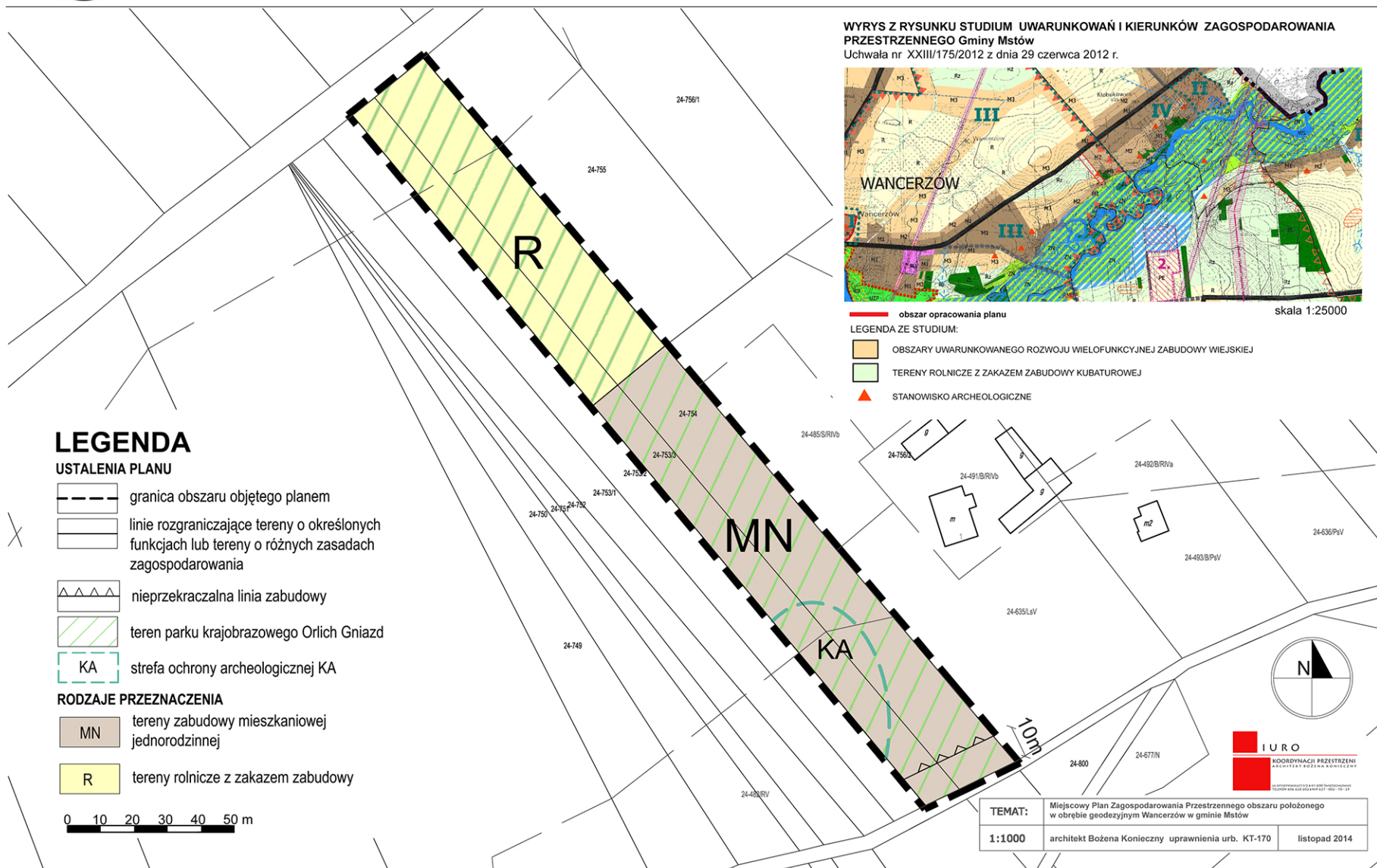
Przewodniczący Rady Gminy Mstów

Zdzisław Gołdy

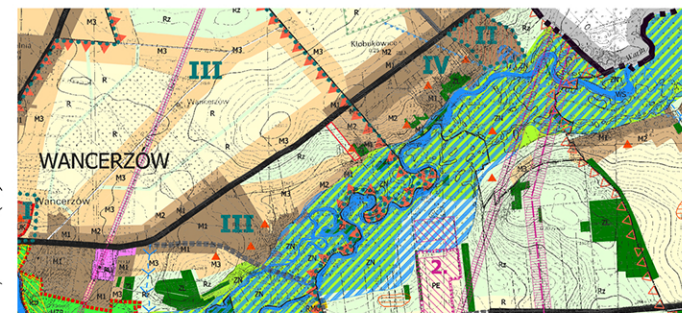


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WANCERZÓW W GMINIE MSTÓW

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LIV/395/2014 Rady Gminy Mstów z dnia 10 listopada 2014r.



WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Mstów
Uchwała nr XXIII/175/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r.



— obszar opracowania planu
 LEGENDA ZE STUDIUM:
 ■ OBSZARY UWARUNKOWANEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
 ■ TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY KUBATUROWEJ
 ▲ STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

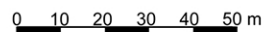
LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o określonych funkcjach lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▨ teren parku krajobrazowego Orlich Gniazd
- KA strefa ochrony archeologicznej KA

RODZAJE PRZEZNACZENIA

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R tereny rolnicze z zakazem zabudowy



TEMAT:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przemysłowego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wancierzów w gminie Mstów	
1:1000	architekt Bożena Konieczny uprawnienia urb. KT-170	listopad 2014



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/395/2014
Rady Gminy Mstów
z dnia 10 listopada 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie
geodezyjnym Wancerzów w Gminie Mstów**

**Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r.
poz. 647 z późn. zm.)**

**Rady Gminy Mstów
rozstrzyga**

§ 1. o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz.594 z późniejszymi zmianami)

§ 2. 1. Do w/w planu nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/395/2014
Rady Gminy Mstów
z dnia 10 listopada 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie
geodezyjnym Wancerzów w Gminie Mstów**

**Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r.
poz. 647 z późn. zm.)**

**Rady Gminy Mstów
rozstrzyga**

§ 1. o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz.594 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.).

§ 2. 1. Nie przewiduje się nakładów z zakresu realizacji dróg oraz zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. 2. Nie przewiduje się możliwości pokrycia ewentualnych strat z tytułu obniżenia wartości działek sąsiednich.