



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 grudnia 2016 r.

Poz. 6633

## UCHWAŁA NR XXVII/200/2016 RADY GMINY MSTÓW

z dnia 28 listopada 2016 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa CEGIELNIA

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

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

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa CEGIELNIA**

#### **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 CEGIELNIA o powierzchni ok. 232 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Cegielnia.

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, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, w granicach sołectwa Cegielnia, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Cegielnia;
- 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 najwyższej położonej części tego obiektu,
  - c) wysokość całkowitą budynku obejmującą wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami na dachu;
- 12) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
  - a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień uchwalenia niniejszego planu,
  - b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

- 14) **komunikacji** – należy przez to rozumieć ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe; dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
- 15) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzenie wód deszczowych, odprowadzenie ścieków;
- 16) **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć jednakowe formy (kąt nachylenia, gabaryty: szerokość, wysokość) np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych, gdzie kolor dachu jest ciemniejszy niż kolor ścian;
- 17) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę opieki zdrowotnej i socjalnej, usług administracyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki (hotele), świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych, usług samochodowych oraz innych o podobnym charakterze;
- 18) **terenach zabudowy produkcyjno-usługowej** – należy przez to rozumieć teren działalności produkcyjnej, składów i magazynów, hurtowni, zakłady przemysłowe, budynki gospodarcze, garaże, zabudowa usługowa;
- 19) **zabudowie usługowo - wytwórczej** - należy przez to rozumieć działalność usługową i produkcji rolniczej (z wyłączeniem produkcji przemysłowej), obejmującej działalność w zabudowie wykorzystywaną przez rolników z towarzyszącymi zabudowie składami i magazynami, budynkami gospodarczymi, garażowymi oraz nie powodującą zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego ma tytuł prawny prowadzący działalność;
- 20) **zabudowiesłużącej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę inwentarską, gospodarczą, garażową, składową, magazynową służącą wyłącznie produkcji rolniczej, w tym zabudowę uznaną za dział specjalny produkcji rolnej oraz służącą przetwórstwu rolno –spożywczemu;
- 21) **terenach o wysokich walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć obszary park krajobrazowy „Orlich Gniazd” wraz z otuliną;
- 22) **terenach o wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, stanowiska archeologiczne;
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;
- 24) **proekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 25) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

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

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica sołectwa wyznaczająca granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikacyjne:
  - a) symbol określający numery wydzieleni terenu 1.2.,
  - b) symbol określający przeznaczenie terenu **MN**, **U**;
- 5) oznaczenia obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych lub na mocy mpzp:
  - a) granica parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - **PK**,
  - b) granica otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - **PKO**,

- c) rejon występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych - **1KOW**,
- d) stanowiska archeologiczne - **KA**;
- 6) rodzaje przeznaczenia:
- a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
- b) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - **MN/U**,
- c) Tereny zabudowy usługowej - **U**,
- d) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - **RM**,
- e) Tereny rolnicze - **R**,
- f) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy - **RZ**,
- g) Tereny lasów - **ZL**,
- h) Tereny dolesień - **ZLL**,
- i) Tereny zieleni urządzonej - **ZP**,
- j) Tereny komunikacji:
- **KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej),
- **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),
- **KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej),
- **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 7) obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP nr 326** (Zbiornik Częstochowa);
- 8) tereny odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj do Ciek pod Rudnik” (Kod: PLRW60001918133) oraz „Ciek pod Rudnik” (Kod: PLRW60001618134).

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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

- 1) przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania w dostosowaniu do walorów krajobrazowych obszaru planu oraz wartościach zabytkowych;

- 2) przeznaczenie terenów pod zabudowę uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu i jego otoczenie oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych, z nakazem;
- 3) stosowania rozwiązań w zakresie kształtowania brył budynków z zachowaniem spójnej formy architektonicznej.

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

3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:

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

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

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

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

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

- 1) stosowanie jasnej kolorystyki tynków (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, blachodachówka lub blacha falista;
- 6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN**, **MN/U** od strony drogi, jako ażurowe o wysokości do 1,8 m.

7. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

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

#### 8. Zasady rozmieszczania reklam:

- 1) zakaz lokalizacji reklam na terenie **MN, RM, R, RZ, ZL, ZLL, ZP**;
- 2) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni przekraczającej 6m<sup>2</sup> na terenie **MN/U**;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **U** 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 5 m,
  - d) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 9 m<sup>2</sup>, szyldu do 4 m<sup>2</sup>.

9. Ustalono wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu zieleni urządzonej **ZP** z nakazem:

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

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

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

11. Nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów.

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

- 1) dla terenu **MN, MN/U** minimalna powierzchnia działek 800 m<sup>2</sup> oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 2) dla terenu **U** minimalna powierzchnia działek 800 m<sup>2</sup> oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) ustalone minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
- 4) należy zachować następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) kąt położenia działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego w przedziale 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup> z uwzględnieniem dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej oraz do drogi publicznej.

### **Rozdział 3.**

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

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

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

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

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

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

4. 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.

5. Obszar planu jest zlokalizowany na **terenie odwadniania**, Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj do Cieku spod Rudnik” (Kod: PLRW60001918133) oraz „Ciek spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618134), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7. ust 2.

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

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

a) terenów zlokalizowanych w obszarze otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” **PKO (MN, MN/U, U, RM, R, RZ)**,

b) stanowisk archeologicznych na terenach RZ, ZLL (**KA**),

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

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

d) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.

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

1) **nakaz** :

a) lokalizacji przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,

b) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,

c) zachowania bioróżnorodności poprzez:

– zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,

– zachowanie drzewostanów leśnych,

– zachowanie roślinności siedlisk wodnych,

– zachowanie wód powierzchniowych,

d) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,

e) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,

f) 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) odprowadzania 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 § 5. ust. 1.pkt. 3), ustala się ochronę **środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**, gdzie obowiązują nakazy i zakazy:

**1) nakaz :**

- a) docelowego odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych 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,
- d) utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem,
- e) zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach,
- f) docelowego zastosowania do celów grzewczych dla budynków proekologicznych źródeł ciepła,

**2) zakaz :**

- a) odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do systemów kanalizacji zbiorczej,
- b) stosowania materiałów pyłących 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.

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

- 1) w granicach terenu o przeznaczeniu **MN, MN/U** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w granicach terenu o przeznaczeniu **RM, R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **RZ, ZL, ZLL, ZP** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

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

§ 8. 1. Na obszarze planu 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) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych – **1KOW**.

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

## 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) **1 KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej);
- 2) **1 - 2 KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);
- 3) **1- 5 KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej);
- 4) **1- 13 KDW**- teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) dla **KD-DP (Z)** 20 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 2) dla **KD-DG (L)** 10 m - 12 m, ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalizację istniejących budynków;
- 3) dla **KD-DG(D)** 10 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 4) dla **drogi wewnętrznej KDW** 8 m - 10 m, za wyjątkiem dróg 5KDW i 10KDW;
- 5) dla **drogi wewnętrznej 5 KDW** 10 m - 25 m, z uwzględnieniem poszerzenia w rejonie skrzyżowania;
- 6) dla **drogi wewnętrznej 10 KDW** 3,5 m - 16 m, z uwzględnieniem poszerzenia terenu na plac manewrowy oraz stanu istniejącego.

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 zagrodowej **MN/U** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości oraz min. 1 miejsce do parkowania na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

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

## **Rozdział 6.**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

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

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

- 1) zasadniczym źródłem zaopatrzenia są ujęcia wód wglębnych, woda z ujęć rozprowadzana za pośrednictwem wodociągu grupowego pozostającego w sieci pierścieniowej (opartego na 3 studniach zlokalizowanych poza obszarem planu) rozprowadzana poprzez istniejącą sieć wodociągową na terenie sołectwa;
- 2) tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy docelowo wyposażone w gminną sieć wodociągową;
- 3) lokalizacja przewodów wodociągowych w odległościach od granicy pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

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

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

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

- 1) na terenie sołectwa występuje gaz średniego ciśnienia rozprowadzany za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej w Jaskrowie;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci gazowej;
- 3) dla nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej, obowiązuje nakaz uwzględnienia strefy kontrolowanej:
  - a) sposób zagospodarowania terenów w strefie powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r., Dziennik Ustaw z dnia 24 czerwca 2013 r., 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) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego i średniego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych;

3) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15kV 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, budowę sieci teletechnicznej oraz budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

8. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100 kW, z zakazem ich lokalizacji na terenie 1R- 5R, 1ZP, 1RZ-7RZ, 1ZL-5ZL, 1ZLL-2ZLL.

## **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 **1MN, 2MN, 3MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN**.

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, w tym budynek szklarni na terenie 19MN;
- 2) istniejąca zabudowa usługowo-produkcyjna na terenie 1MN;
- 3) istniejąca zabudowa usługowa;
- 4) zabudowa usługowa;
- 5) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wbudowanym w budynki mieszkalne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenów 1MN, 19MN występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6. ust 3, pkt 2;
- 9) dla terenów 2MN, 3MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6. ust 3, pkt 1;
- 10) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej do 9 m,

- b) wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej do 4 m,
- c) zachowanie parametrów dla istniejącej zabudowy usługowej,
- d) wysokość zabudowy do 12 m,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
- f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
- g) 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°,
- h) dachy pozostałych budynków 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.

**§ 12. 1.** Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 20MN**.

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:

- 1) zieleni urządzona,
- 2) istniejąca zabudowa usługowa,
- 3) zabudowa usługowa,

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wbudowanym w budynki mieszkalne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenów 20MN występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6. ust 3, pkt 2**;
- 9) dla terenów 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6. ust 3, pkt 1**;
- 10) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej do 9 m,
  - b) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
  - c) wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu do 4.5 m,
  - d) wysokość budynków garaży do 5 m,
  - e) wysokość zabudowy do 12 m,
  - f) zachowanie parametrów dla istniejącej zabudowy usługowej,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,

- h) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
- i) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,
- j) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,
- k) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2° - 35°,
- l) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

**§ 13.** 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**.

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN/U są:

- 1) zieleń urządzona.
- 2) istniejąca zabudowa zagrodowa, w tym istniejący budynek szklarni na terenie 3MN/U;

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 9) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6. ust 3, pkt 2**;
- 10) dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6. ust 3, pkt 1**;
- 11) dla terenu **4MN/U** występują ograniczenia strefy **1KOW** według **§8.ust 4**;
- 12) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku do 9 m,
  - b) wysokość budynków garaży do 5 m,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m,
  - d) szerokość elewacji frontowej budynku do 18 m,
  - e) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem wbudowanym do 20 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu wolno stojącego do 6 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.

§ 14. 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 związana z targowiskiem wiejskim, świetlica, remiza.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

- 1) zieleń urządzone;
- 2) tereny sportu i rekreacji;
- 3) parkingi.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6. ust 3, pkt 1;
- 8) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynków do 7 m,
  - b) wysokość zabudowy do 9 m,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 20 m,
  - d) dachy budynków usługowych jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-35°,
  - e) kalenica według indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RM**.

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RM jest zieleń urządzone.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) 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 od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 7) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6. ust 3, pkt 1;
- 8) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,

- b) wysokość budynków usługowo-wytwórczych do 9 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 16 m,
- f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,
- g) szerokość elewacji frontowej budynków usługowo-wytwórczych do 16 m,
- h) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
- i) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R jest:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) sady.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę zagrodową realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy zagrodowej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) dla terenu **1R, 2R, 4R, 5R** występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6. ust 3, pkt 2**;
- 8) dla terenu **3R** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6. ust 3, pkt 1**;
- 9) dla terenu **2R** występują ograniczenia strefy **1KOW** według **§8.ust 4**;
- 10) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego do 9 m,
  - b) wysokość budynków garaży do 6 m,
  - c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 9 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, 7RZ**.

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

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

- 1) tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) tereny zieleni urządzonej;
- 3) sady;
- 4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenów występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6. ust 3, pkt 1;
- 2) dla terenu **2RZ** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8. ust 2;
- 3) wysokość obiektów do 5 m.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów lasów oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**.

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) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi.
- 2) wysokość do 7 m.

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

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

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

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 2) dla terenu **2ZLL** występują ograniczenia strefy **KA** według § 8. ust 2.
- 3) wysokość do 7 m.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów: wody powierzchniowe.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy;



- 2) wprowadzanie zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 4) wysokość obiektów lub urządzeń do 5 m;
- 5) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6. ust 3, pkt 2;
- 6) dla terenu występują ograniczenia strefy **1KOW** według § 8. ust 4.

#### **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

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

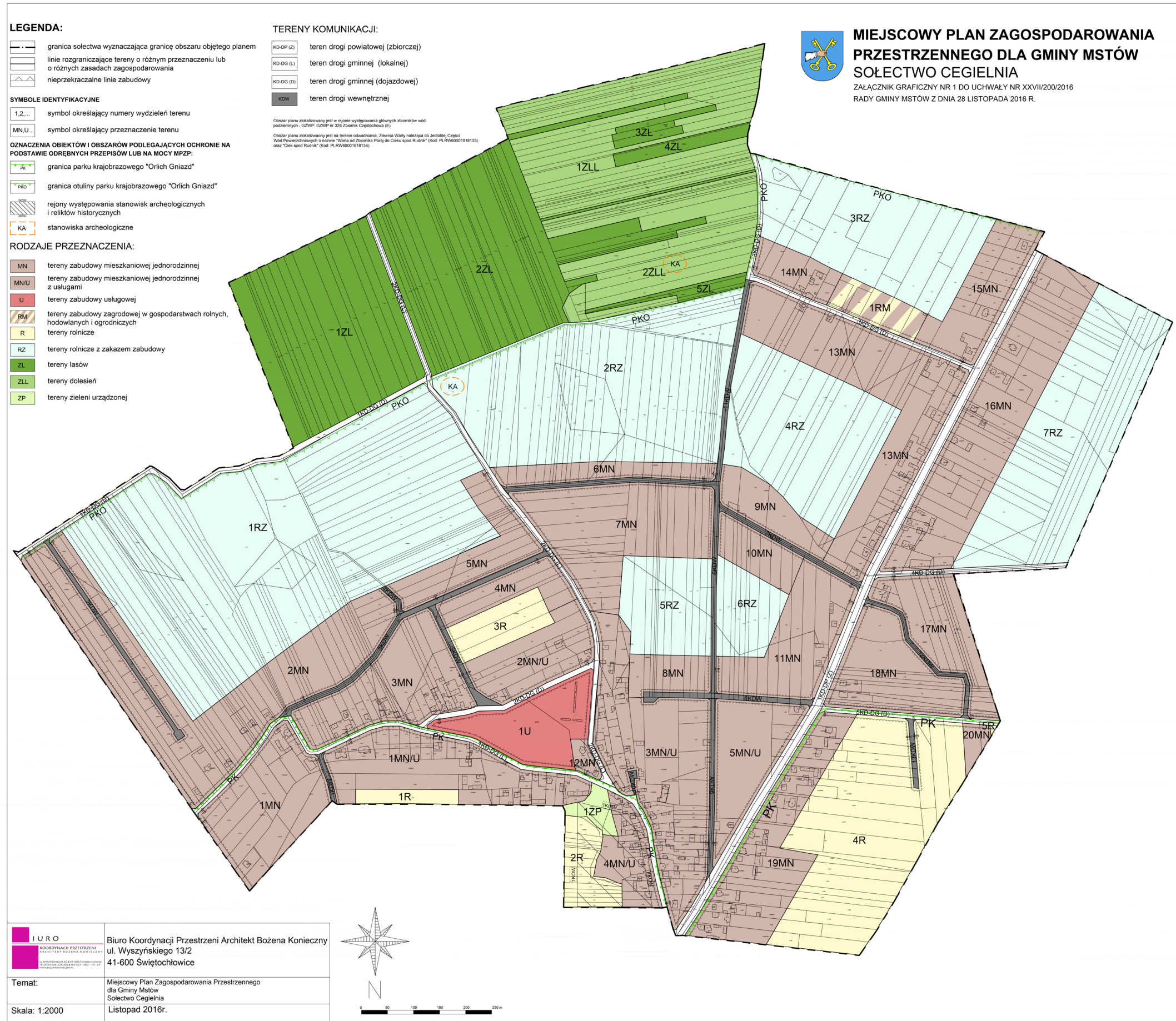
- 1) dla terenu **MN, MN/U** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenu **U** w wysokości **20%**;
- 3) dla pozostałych terenów **10%**.

**§ 22. 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**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/200/2016

Rady Gminy Mstów

z dnia 28 listopada 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 2016 r. poz. 778 tekst jednolity) rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm) ze względu na złożone uwagi do projektu planu.**

**§ 1.** W ramach 3 uwag wniesionych do WYŁOŻONIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW SOŁECTWO CEGIELNIA:

1. **Nie uwzględniono** uwagi Pani Barbara Mucha, uwaga dotyczy działki 536/2, oznaczenia w planie 1KD-DP(Z), obok terenu 3MN/U w zakresie wykreślenie poszerzenia drogi powiatowej z terenu działki.

1) Droga 1KD-DP(Z), tj. droga powiatowa (zbiorcza) wrysowana jest po śladzie istniejącej drogi zgodnie z przepisami odrębnymi tj. 20 m szerokości w liniach rozgraniczających drogę.

2. **Nie uwzględniono** uwagi Państwa Doroty Borkowska, Andrzeja Borkowski, uwaga dotyczy działek 5/2, 5/3, oznaczenia w planie 1RM w zakresie zmiany przeznaczenia gruntu działek na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

1) Przekształcenie działki pod przeznaczenie RM (teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych) jest zgodna ze studium. W dokumencie studium teren jest oznaczony jako M1, czyli obszar wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej. Działki posiadają grunty klasy III, na które nie ma zgody na zmianę przeznaczenia gruntów. Jednocześnie wskazuje się, iż na dane działki nie były składane wnioski do planu. Ponadto podczas spotkań sołeckich na etapie konsultacji planu z mieszkańcami w Urzędzie Gminy nie poruszani problemu ww. działek.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/200/2016

Rady Gminy Mstów

z dnia 28 listopada 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 2016 r. poz. 778 tekst jednolity) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy **zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm)** oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

§ 1. Przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla dróg **KD-DG (D)** tj. dróg gminnych (dojazdowych) o długości 2.330 km wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, kanalizacja, oświetlenie). Koszt dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 1.398000.00 zł.

1. **2KD-DG (D)** o długości 370 m (0.370 km)
2. **1KD-DG (D)** o długości 900 m (0.900 km)
3. **4KD-DG (D)** o długości 370 m (0.370 km)
4. **3KD-DG (D)** o długości 690 m (0.690 km)

§ 2. Nie występują nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla dróg **KDW** tj. dróg wewnętrznych:

1. **1KDW** o długości 95 m (0.095 km)
2. **2KDW** o długości 470 m (0.470 km)
3. **3KDW** o długości 610 m (0.610 km)
4. **4KDW** o długości 65 m (0.065 km)
5. **5KDW** o długości 210 m (0.210 km)
6. **6KDW** o długości 800 m (0.800 km)
7. **7KDW** o długości 310 m (0.310 km)
8. **8KDW** o długości 330 m (0.330 km)
9. **9KDW** o długości 340 m (0.340 km)

