



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 grudnia 2016 r.

Poz. 6636

## UCHWAŁA NR XXVII/203/2016 RADY GMINY MSTÓW

z dnia 28 listopada 2016 r.

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

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 JAŻWINY**

#### **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 JAŻWINY o powierzchni ok. 207 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Jażwiny.

3. Plan wyrażony jest w formie:

1) tekstowej, niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

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

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

2) graficznej:

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

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Mstów, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, w granicach sołectwa Jażwiny, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 3) **obszarze planu** – wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Jażwiny;
- 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; dla funkcji o przeznaczeniu dopuszczalnym realizowanej jako wbudowana w ilości nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 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** – ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe; dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
- 15) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzenie wód deszczowych, odprowadzenie ścieków;
- 16) **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć jednakowe formy (kąt nachylenia, gabaryty: szerokość, wysokość) np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie kolorystyki i materiałów wykończeniowych, gdzie kolor dachu jest ciemniejszy niż kolor ścian;
- 17) **terenach zabudowy usługowej** – opieki zdrowotnej i socjalnej, usług administracyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki (hotele), świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych, usług samochodowych, stała stacja paliw z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi 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) **zabudowie służącej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę inwentarską, gospodarczą, garażową, składową, magazynową służącą wyłącznie produkcji rolniczej, w tym zabudowę uznaną za dział specjalny produkcji rolnej oraz służącą przetwórstwu rolno –spożywczemu;
- 21) **zabudowie agroturystycznej** – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1 ha w jednym kompleksie stanowiącym całość gospodarczą, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki;
- 22) **terenach o wysokich walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć obszar otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 23) **terenach o wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć strefy ochrony konserwatorskiej chronione na mocy planu, rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, stanowiska archeologiczne, obiekty chronione na mocy planu;
- 24) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;
- 25) **proekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 26) **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 odrębnych przepisów lub na mocy mpzp:
- a) granica otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” - **PKO**,
  - b) obszary występowania głównych zbiorników wód podziemnych; - **GZWP**;
- 6) stanowiska archeologiczne - **KA** :
- a) obiekty chronione na mocy planu wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt;
- 7) 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 produkcyjno-usługowej - **P/U**,
  - e) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich - **RU**,
  - f) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - **RM**,
  - g) Tereny rolnicze - **R**,
  - h) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy - **RZ**,
  - i) Tereny lasów - **ZL**,
  - j) Tereny dolesień - **ZLL**,
  - k) Tereny komunikacji:
    - **KD-DW (G)**- teren drogi wojewódzkiej (główniej),
    - **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),
    - **KDW**- teren drogi wewnętrznej;
- 8) obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP 326** (Zbiornik Częstochowa), **GZWP 408** (Niecka Miechowska);
- 9) tereny odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Wiercica” (Kod: PLRW600017181369).

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

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

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 Jażwiny.

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

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

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

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

2. Ustala się zasadę przeznaczenia terenów pod zabudowę z koniecznością zachowania zgodności sposobu zagospodarowania obszaru uwzględniające położenie planu według ust.1., gdzie bryła budynku ma uwzględniać horyzontalny (wysokość mniejsza niż długość budynku) 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) 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 mieszkalnych, gospodarczych i garaży, budynków usługowych.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych **Rozdział III** wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą terenów zainwestowanych przed wejściem w życie planu, gdzie zachowanie tego wskaźnika jest 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: dachówką bądź materiałem podobnym (dachówka, blachodachówka lub blacha falista lub blachy płaskie);
- 6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN** od strony drogi, jako ażurowe o wysokości do 1.8 m.

7. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązują:

- 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, MN/U, RU, RM, R, RZ, ZL, ZLL**;
- 2) dopuszcza się montaż szyldów na terenie **MN, MN/U, RU, RM**;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **U, P/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 7 m,
  - d) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 12 m<sup>2</sup>, szyldu do 6 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz lokalizacji reklam świetlnych w liniach rozgraniczających drogi KD-DW (G);
- 4) zakaz lokalizacji reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym drogi KD-DW (G).

9. Nie ustalono wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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;
- 2) nie dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów.

11. Nie wyznacza się terenów do scaleń.

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, P/U** minimalna powierzchnia działek 800 m<sup>2</sup> oraz minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) kąt położenia działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego w przedziale 80<sup>o</sup> do 100<sup>o</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, obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

2. Obszar planu objęty jest ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, ustawy o lasach oraz na mocy planu, gdzie występują:

- 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.

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

4. Obszar planu jest zlokalizowany na **terenie odwadniania**, Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Wiercica” (Kod: PLRW600017181369), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7.ust2.

§ 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, U, RM, RU, R, RZ)**,
  - b) stanowiska archeologicznego na terenie **MN (KA)**,
  - c) elementów przyrody nieożywionej i ożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych:
    - istniejących drzewostanów, w tym leśnych (**ZL, ZLL**),
  - obszarów bezodpływowych – tzw. ponory,
- 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) posadowienia i realizacji obiektów budowlanych, w sposób nie naruszający stabilności skarp dolin,
    - b) lokalizacji przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,
    - c) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,
    - d) zachowania bioróżnorodności poprzez:
      - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
      - zachowanie drzewostanów leśnych,
      - zachowanie roślinności wodnej i szuwarowej, siedlisk wodnych (zbiorniki i cieki),
      - zachowanie wód powierzchniowych,
      - zachowanie obszarów bezodpływowych,
  - e) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
  - f) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
  - g) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) **zakaz** :
    - a) lokalizacji inwestycji powodujących podniesienie poziomu gruntu rodzimego, za wyjątkiem robót związanych z budową grobli,
    - b) deniwelacji terenu poniżej poziomu sąsiadujących dróg publicznych,
    - c) 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 bytowych oraz deszczowych (wody opadowe i roztopowe) 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 oraz inwestycji na terenach **1U**, **1P/U**.

4. W obszarze planu, wskazuje się tereny, wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały **dopuszczalne poziomy hałas**, 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 **RU**, **RM**, **R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **RZ**, **ZL**, **ZLL** 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 występuje obiekt 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 obszarze planu występuje zabytek ruchomy - kapliczka chroniona na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Sposób postępowania zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Jażwiny, Kapliczka - 6.

4. Dla obiektu, o których mowa w punkcie 3. ustala się nakaz:

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

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe.**

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

2. Obsługa obszaru planu następuje poprzez:

- 1) **1KD-DW (G)**- teren drogi wojewódzkiej (głównej);
- 2) **1-3KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);
- 3) **1- 8KDW**- teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) dla **KD-DW (G)** 25 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 2) dla **KD-DG (L)** 12 m - 15 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 3) dla **drogi wewnętrznej KDW** 8 m - 10 m.

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

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

6. Ustala się warunki zagospodarowania w liniach rozgraniczających dróg:

- 1) dopuszczenie:
  - a) wyposażenia dróg publicznych **KD-DG (L)**, **KDW** w chodniki jednostronne lub obustronne;
- 2) nakaz:
  - a) lokalizacji przejazdu lub zakończenie 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**, **MN/U** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości lub min. 1 miejsce do parkowania na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości;
- 2) w terenach sportu, turystyki i rekreacji **U** – min. 1 miejsce do parkowania na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

- 3) w terenach **P/U** – min. 1 miejsce do parkowania na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
  - 4) w terenach rolnych **RU**, **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 w wodę są ujęcia wód wglębnych, za pośrednictwem wodociągu grupowego pozostającego w sieci pierścieniowej (opartego na studni we Mstowie) rozprowadzanej poprzez istniejącą sieć wodociągową na terenie sołectwa;
- 2) tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy docelowo wyposażone w gminną sieć wodociągową;
- 3) lokalizacja przewodów wodociągowych w odległościach od granicy pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

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

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

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

- 1) na terenie sołectwa występuje sieć gazowa średniego ciśnienia;
- 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, średniego oraz lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:

- 1) obszar objęty planem jest wyposażony w sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się przebudowę, 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 100kW z zakazem ich lokalizacji na terenie 1RZ-3RZ, 1ZL-11ZL, 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, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN.**

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN są:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) istniejąca zabudowa usługowa wolnostojąca;
- 3) zabudowa usługowa,
- 4) 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 mieszkaniowej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według **§ 6.ust 2, pkt 1**;
- 9) dla terenu **7MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego **KA** według **§ 8.pkt2**;
- 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 5 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 garażowego, gospodarczego do 8 m,
- g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
- h) 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°,
- i) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
- j) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów MN/U są:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) istniejąca zabudowa zagrodowa.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) lokalizację garaży, budynków gospodarczych jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 9) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynków do 9 m,
  - b) wysokość budynków garaży wolno stojących do 5 m,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m,
  - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego (z wyłączeniem budynku garażu, gospodarczego) do 18 m,
  - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego z garażem wbudowanym do 20 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu, budynków gospodarczych wolno stojących do 6 m,
  - g) dachy budynków (poza budynkami garaży i gospodarczymi) jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-35°,
  - h) dachy budynków garaży, gospodarczych dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
  - i) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu 1U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa usługowa, stała stacja paliw z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (budynek usługowo-gastronomiczny, budynek myjni).

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) parkingi,
- 3) zabudowa mieszkaniowa.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym;
- 2) lokalizacja garaży jako wbudowane w zabudowę usługową;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jako wbudowana w zabudowę usługową lub w układzie wolno stojącym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 9) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6.ust 2, pkt 1;
- 10) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynków do 9 m,
  - b) wysokość zabudowy do 12 m,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynków do 15 m,
  - d) dachy budynków usługowych jedno lub dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-35°,
  - e) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów P/U, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa produkcyjno-usługowa (w tym zabudowa istniejących budynków mleczarni), budynki garaży, budynki gospodarcze.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów P/U są:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) parkingi;
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę produkcyjną realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) zabudowę usługową realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 3) istniejącą zabudowę mieszkaniową lokalizować w układzie wolnostojącym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,2;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 9) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynków produkcyjno-usługowych do 15 m,
  - b) wysokość budynków garaży, gospodarczych do 8 m,
  - c) zachowanie parametrów dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - d) wysokość zabudowy do 15 m,
  - e) szerokość elewacji frontowej budynku do 45 m,
  - f) szerokość budynków garaży, gospodarczych min. 3 m,
  - g) dachy budynków wg indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
  - h) kalenica wg indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, agroturystycznych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym tereny zabudowy usługowo-wytwórczej, tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw sadowniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1RU**, **2RU**, **3RU**, **4RU**, **5RU**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów RU, o których mowa w ust. 1 są obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, agroturystycznych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, w tym zabudowa usługowo-wytwórcza, budynki gospodarcze, inwentarskie oraz tereny urządzeń produkcji gospodarki rybackiej.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RU jest:

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę zgodnie z przeznaczeniem podstawowym realizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) zabudowę zagrodową lokalizować w układzie wolnostojącym lub wbudowanym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym w zakresie zabudowy zagrodowej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 8) dla terenu **1RU** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6.ust 2, pkt 1;
- 9) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 9 m,
  - b) wysokość budynków usługowo-wytwórczych do 12 m,
  - c) wysokość budynków garaży budynków gospodarczych towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 6 m,

- d) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, agroturystycznych do 9 m,
- e) wysokość zabudowy do 15 m,
- f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 16 m,
- g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem towarzyszącego zabudowie zagrodowej, budynku agroturystycznego do 20 m,
- h) szerokość elewacji frontowej budynku usługowo-wytwórczego do 35 m,
- i) szerokość elewacji frontowej budynku garażu towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 6 m,
- j) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 35 m,
- k) zachowanie parametrów dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- l) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
- m) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych  $2^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ;
- n) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 16. 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 i usłudze rolniczej, tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw sadowniczych.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RM jest zieleń urządzona.

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 50%;
- 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 2, pkt 1;
- 8) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 9 m,
  - b) wysokość budynków w zabudowie służącej produkcji i usłudze rolniczej do 9 m,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m,
  - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 16 m,
  - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 16 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu towarzyszącego zabudowie zagrodowej do 6 m,
  - g) szerokość elewacji frontowej w zabudowie służącej produkcji i usłudze rolniczej do 16 m,
  - h) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych  $2^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ,
  - i) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R są:

- 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, 3R, 4R** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6.ust 2, pkt 1;
- 8) dla terenu **8R** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 9) forma architektoniczna budynków:
  - a) wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej do 9 m,
  - b) wysokość budynków garaży w zabudowie zagrodowej do 6 m,
  - c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich w zabudowie zagrodowej do 9 m,
  - d) wysokość zabudowy do 12 m,
  - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej do 16 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem w zabudowie zagrodowej do 20 m,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku garażu wolnostojącego w zabudowie zagrodowej do 12 m,
  - h) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 20 m,
  - i) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,
  - j) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
  - k) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

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** są:

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



4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenu **1RZ**, **2RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” według § 6.ust 2, pkt 1;
- 2) dla terenu **1RZ**, **2RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego **KA** według § 8.pkt. 2;
- 3) dla terenu **1RZ**, **3RZ** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 4) wysokość do 5 m.

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

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 zagospodarowania:

- 1) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 2) dla terenu **6ZL** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 3) wysokość do 7 m.

§ 20. 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) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów;
- 2) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 3) dla terenu **1ZLL** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 4) wysokość do 7 m.

## **.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**, **P/ U**, **RU** 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 Chorylek**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY MSTÓW

SOŁECTWO JAŻWINY  
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVII/203/2016  
RADY GMINY MSTÓW Z DNIA 28 LISTOPADA 2016R.

### LEGENDA:

- granica sołectwa wyznaczająca granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

### SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE

- symbol określający numery wydziałów terenu
- symbol określający przeznaczenie terenu

### OZNACZENIA OBIEKTÓW I OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW LUB NA MOCY MPZP

- granica otuliny parku krajobrazowego "Orlich Gniazda"
- obszary występowania głównych zbiorników wód podziemnych
- stanowiska archeologiczne
- obiekty chronione na mocy mpzp wraz z numerem porządkowym opisującym obiekt

### RODZAJE PRZEZNACZENIA:

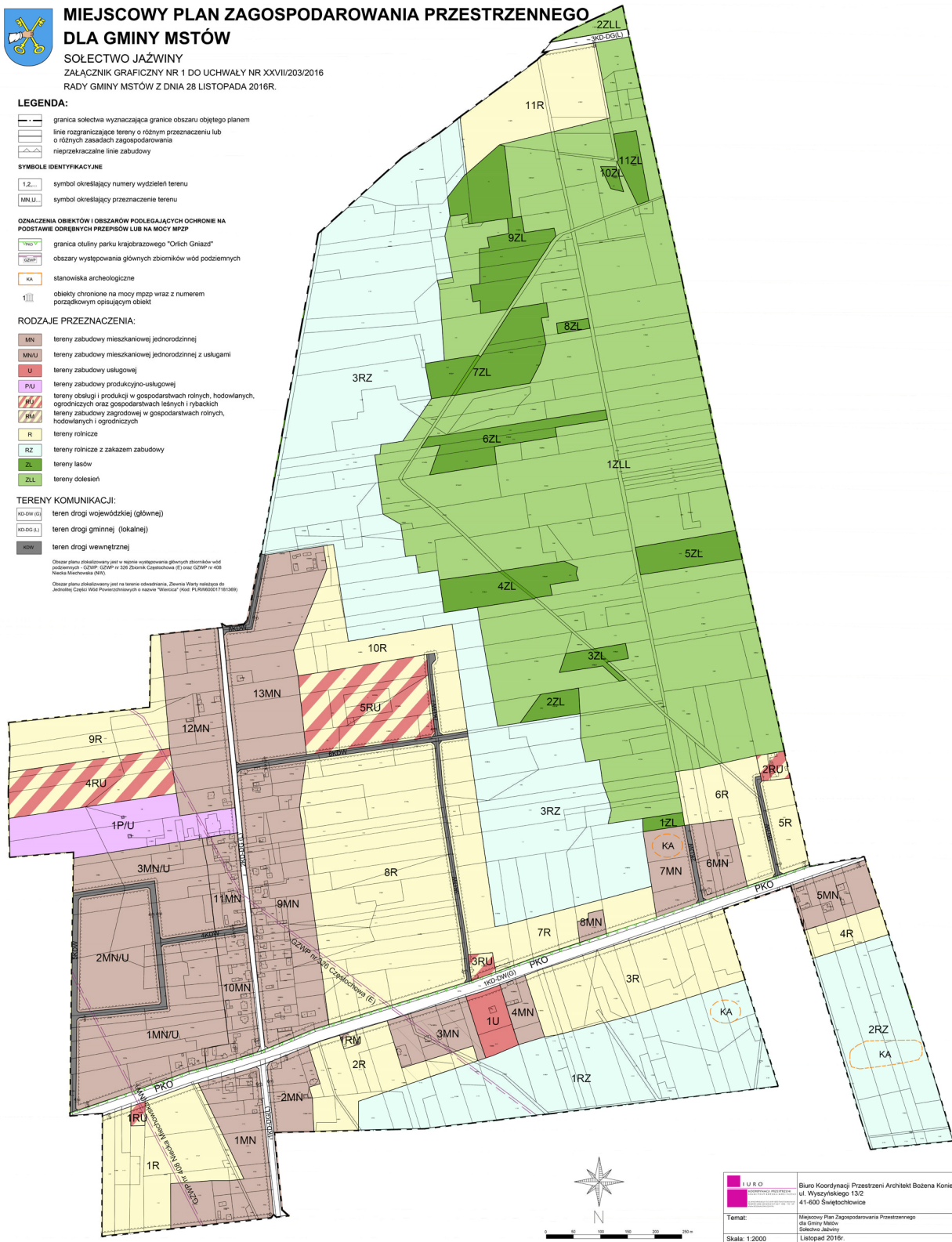
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- U tereny zabudowy usługowej
- PU tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- PR tereny obsługi i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i ogrodniczych
- PZ tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R tereny rolnicze
- RZ tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- ZL tereny lasów
- ZLL tereny doleśniał

### TERENY KOMUNIKACJI:

- KD-DW (G) teren drogi wojewódzkiej (główniej)
- KD-DG (L) teren drogi gminnej (lokalnej)
- KMW teren drogi wewnętrznej

Obszar planu zbadany jest w zakresie występowania głównych zbiorników wód podziemnych (GDWP) na 320 Działki Ciepłochowa (E) oraz GDWP w odle Niska Mierzewska (NW).

Obszar planu zbadany jest na terenie obrzeżania, Zlewnia Wiry rozlewna do jeziora Ciepłe (Wód Powierzchniowych) w rejonie Wierosław (Wód P. 0400001/1) (1:5000).



<b>IUBO</b> Biurowo Prace Projektowe	Biurowo Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Koronieczna ul. Wyszyńskiego 13/2 41-600 Świętochłowice
<b>Temat:</b>	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Mstów Sołectwo Jażwiny
<b>Skala:</b> 1:2000	Listopad 2016r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/203/2016  
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) nie 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 brak uwag do projektu planu dla sołectwa Jażwiny.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/203/2016

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 (L)** tj. dróg gminnych (dojazdowych) o długości 0.150 km wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, kanalizacja, oświetlenie). Koszt dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 90.000,00 zł.

1. **3KD-DG (L)** o długości 150 m (0.150 km)

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

1. **1KDW** o długości 180 m (0.180 km)

2. **2KDW** o długości 150 m (0.150 km)

3. **3KDW** o długości 450 m (0.450 km)

4. **4KDW** o długości 160 m (0.160 km)

5. **5KDW** o długości 930 m (0.930 km)

6. **6KDW** o długości 430 m (0.430 km)

7. **7KDW** o długości 150 m (0.150 km)

8. **8KDW** o długości 180 m (0.180 km).

