

**UCHWAŁA NR XL/309/2013
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 12 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zespołu klasztornego
we wsi Wancerzów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/264/2013 Rady Gminy Mstów z dnia 19 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów obszaru zespołu klasztornego we wsi Wancerzów, Rada Gminy Mstów, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zespołu klasztornego we wsi Wancerzów, w granicach określonych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3.

Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć;
- 2) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 4) tektonice elewacji – należy przez to rozumieć jedność, zwartość kompozycyjną elewacji (np. proporcje podziałów, osie kompozycyjne, elementy wystroju, materiały elewacyjne, itp.);
- 5) teren – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 6) ustawa – ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) uwarunkowania historyczne – źródła archiwalne (fotografie, plany, opisy) oraz wyniki prac badawczych (historycznych, architektonicznych i archeologicznych), pozwalające na odtworzenie wcześniejszej estetyki, formy oraz układu zabudowy;

- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej [%];
- 9) wskaźnik zabudowy działki – maksymalną wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];
- 10) zabudowa – budynek lub zespół budynków zdefiniowanych w ustawie Prawo budowlane;
- 11) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące – taką zabudowę i takie zagospodarowanie, które uzupełnia oraz umożliwia właściwe użytkowanie obiektów budowlanych i zagospodarowanie działki zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu, są to: zabudowa garażowa i gospodarcza, miejsca parkingowe, powierzchnie biologicznie czynne, urządzenia infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu, nawierzchnie utwardzone.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalne liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 4.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1.U pod teren zabudowy usługowej kultu religijnego.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu 1.U obejmuje:

- 1) zabudowę usługową kultu religijnego i kultury;
- 2) zabudowę zamieszkania zbiorowego.

3. Na terenie 1.U dopuszcza się:

- 1) lokale usługowe handlu i gastronomii;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące.

4. Ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - a) lokalizacja zabudowy winna uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg został ustalony na rysunku planu, zgodnie z przepisem § 3 pkt 1, pozostałe warunki określone zostały w rozdziale 4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość nowej zabudowy: do 14 m,
 - b) geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny / 40 stopni z tolerancją do 25%; dopuszcza się dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci do 25 stopni w budynkach o wysokości do 8 m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie, w powiązaniu z warunkami określonymi w rozdziale 4;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy: 25,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0.

5. Ustala się:

- 1) minimalne ilości miejsc parkingowych na działce budowlanej: 1 miejsce parkingowe / 3 zatrudnionych;

2) sposób realizacji miejsc parkingowych:

- a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,
- b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 5.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 2.ZP pod teren zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu 2.ZP obejmuje:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną;
 - 2) nawierzchnie utwardzone stref pieszych.
3. Na terenie 2.ZP zakazuje się zabudowy.
4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- 1) wskaźnik zabudowy: 0;
 - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

1. Wskazuje się, że na terenie 1.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ograniczenie wskazane w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

5. Obszar planu położony jest w całości w Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd – ustalenia planu nie naruszają celów ochronnych parku wskazanych w rozporządzeniu Wojewody Śląskiego nr 18/06 z dnia 18.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. nr 51, poz. 1423), którymi są:

- 1) zachowanie zróżnicowanej rzeźby terenu Wyżyny Częstochowskiej z elementami rzeźby krawędziowej i krasowej, w tym ostańcami skalnymi, jaskiniami, schroniskami skalnymi, lejami i źródłami;
- 2) zachowanie szaty roślinnej, w tym specyficznego układu przestrzennego zbiorowisk roślinnych oraz zbiorowisk muraw kserotermicznych;
- 3) zachowanie bogactwa flory i fauny z gatunkami reliktowymi i endemicznymi;
- 4) zachowanie walorów krajobrazowych, w tym elementów charakterystycznego krajobrazu kulturowego z ruinami warowni jurajskich oraz krajobrazu rolniczego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.

Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 10 ust. 1.

§ 8.

1. Na terenie 1.U wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) strefę „A”, w której ustala się następujące zasady ochrony:

- a) zakazuje się nowej zabudowy poza dopuszczeniem odtwarzania zabudowy wyłącznie na podstawie historycznych uwarunkowań,
- b) dopuszcza się przebudowę istniejącej współczesnej zabudowy,
- c) zakazuje się lokalizacji reklam;

2) strefę „B” nowej zabudowy, w której ustala się następujące zasady:

a) charakter architektury nowych obiektów winien być nieagresywny i niedominujący, nienaruszający historycznego zespołu klasztornego,

b) nowa zabudowa o następujących parametrach:

- maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci do 25 stopni,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachą miedzianą układaną w pasy jak na budynku klasztoru,
- dopuszcza się dachy płaskie;

c) dopuszcza się nową zabudowę w strefie zabudowy średniowysokiej, której wysokość mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do kościoła do najwyższej położonego punktu kalenicy planowanej zabudowy nie przekracza 14 m, o następujących parametrach:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3 pod warunkiem, że trzecia kondygnacja znajduje się w poddaszu budynku krytego dachem o parametrach, o których mowa w następnym tirecie,
- geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci 45 stopni z tolerancją 15%,
- pokrycie dachów blachą miedzianą układaną w pasy jak na budynku klasztoru lub innym materiałem w kolorze grafitowym,

d) dopuszcza się stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych jak tynk, kamień, drewno,

e) nową zieleń urządzoną należy skomponować z istniejącym układem zieleni w strefie „A”;

f) dopuszcza się obiekty małej architektury o wysokości nieprzekraczającej 6 m.

2. Na terenie 1.U ustala się nakaz zachowania wartościowych zadrzewień oraz uzupełnianie odpowiednimi rodzimymi gatunkami drzew z uwzględnieniem uczytelnienia i utrzymania ekspozycji zabytkowych obiektów.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) zakazuje się sytuowania reklam;

3) na terenie 1.U dopuszcza się sytuowanie pojedynczych tablic informacyjnych i napisów związanych z prowadzoną działalnością o maksymalnej powierzchni 2 m².

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

1. W granicach planu występują następujące obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – jest to obszar i obiekty zespołu klasztornego wpisane do rejestru zabytków pod numerem A/19:

- 1) kościół;
- 2) klasztor;
- 3) dzwonnica;
- 4) mur z basztami;
- 5) obszar zespołu klasztornego w obrębie murów zewnętrznych.

2. Ochrona zabytków archeologicznych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków i w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Obszar planu położony jest w granicach obszaru GZWP nr 326 – „Zbiornik Częstochowa (E)” – zasady ochrony zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1,00 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją 20%.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.

Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.

Obszar planu nie obejmuje terenów systemu komunikacji – nie ustala się zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja nowych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie terenu 1.U zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu należy prowadzić jako podziemne;
- 3) remont istniejącej sieci nie wymaga spełnienia warunku określonego w pkt 2;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;
- 5) lokalizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usług i sieci telekomunikacyjnych z uwzględnieniem przepisów rozdziału 4 jednak nie wyżej niż 4 m nad poziom terenu.

2. Realizację nowej zabudowy warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15.

Nie wyznacza się i nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,
o której mowa w art. 36 ust. 4**

§ 16.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, równą 30%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

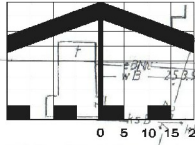
§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

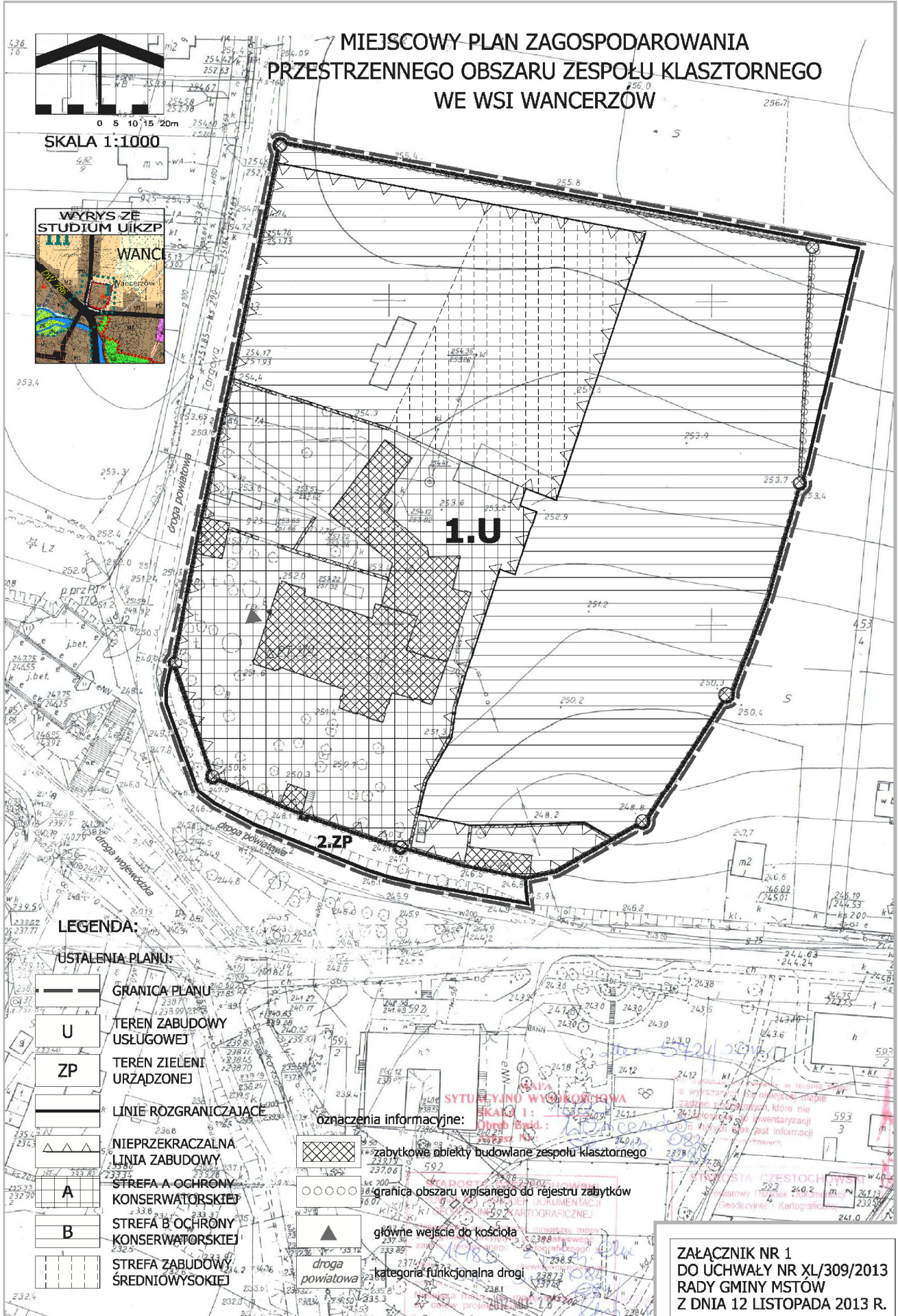
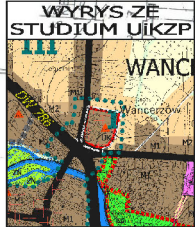
Przewodniczący Rady Gminy
Mstów

Zdzisław Góldy

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZESPOŁU KLASZTORNEGO WE WSI WANCERZÓW



SKALA 1:1000



LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- GRANICA PLANU**
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY**
- STREFA A OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- STREFA ZABUDOWY ŚREDNIOWYSOKIEJ**

- oznaczenia informacyjne:
- zabytkowe obiekty budowlane zespołu klasztornego
 - granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
 - główne wejście do kościoła
 - droga powiatowa
 - droga wojewódzka

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/309/2013
RADY GMINY MSTÓW
Z DNIA 12 LISTOPADA 2013 R.**

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr XL/309/2013
Rady Gminy Mstów
z dnia 12 listopada 2013 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu miejscowego, nieuwzględnionych przez Wójta.**

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr XL/309/2013
Rady Gminy Mstów
z dnia 12 listopada 2013 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.