

**UCHWAŁA NR XXXVII/291/2013
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 14 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi
Wancerzów (PU)**

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 z późn. zm.), 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 XXXII/245/2013 Rady Gminy Mstów z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów 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 położonego 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) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – pas terenu wyznaczony wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 3) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) szerokość elewacji frontowej – szerokość budynku, położonego w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni drogi publicznej, mierzoną na głębokości 5 m od lica ściany najbardziej wysuniętej do drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki;
- 6) teren – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 7) usługi chronione – usługi, które wymagają ustanowienia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;

- 8) ustawa – ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) wskaźnik zabudowy działki – maksymalną wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażoną w procentach [%];
- 11) zabudowa – budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr pojemności;
- 12) 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.PU pod zabudowę produkcyjno-usługową.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu 1.PU obejmuje:

- 1) zabudowę produkcyjną, składy, magazyny;
- 2) zabudowę usługową z wyłączeniem usług chronionych.

3. Na terenie 1.PU dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące.

4. Na terenie 1.PU zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. 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,
- b) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połaci daszków ani ich geometrii,
- c) zakazuje się stosowania oblicówki wykonanej z tworzyw sztucznych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m,
- b) wysokość zabudowy: do 12 m,
- c) geometria dachu / spadek głównych połaci dachu budynku: dach stromy, symetryczny / 20° z tolerancją do 50%; dopuszcza się dach płaski w budynkach do 8 m wysokości;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) wskaźnik zabudowy: 60,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2.

6. 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.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

1. Nie obejmuje się terenu 1.PU ochroną przed hałasem. Wymaga się by na granicy terenu 1.PU poziom dopuszczalnego hałasu był jak dla zabudowy zagrodowej – realizacja przedmiotowego wymogu poprzez przyjęcie odpowiedniej technologii zakładu, wykonanie przegród akustycznych jako obiektów budowlanych lub pasów zieleni.

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. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania proekologiczne.

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

6. Obszar planu nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody co powoduje brak podstaw prawnych do określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.

Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;

2) usytuowanie szyldów i reklam winno spełniać następujące warunki:

a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie 2,50 m od wejścia / wjazdu na posesję,

b) umieszczone na elewacji budynku:

- nie mogą deformować bryły ani zniekształcać fasady,

- nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni elewacji,

c) dopuszcza się wolnostojące reklamy o wysokości do 14 m realizowane jako słupy reklamowe lub maszty.

Rozdział 6.

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

§ 8.

1. Na obszarze planu odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. 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

§ 9.

Ustala się 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: 70 stopni z tolerancją 20%.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 10.

Na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny linii elektroenergetycznej, w granicach którego może zostać ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania, w którym:

- 1) zakazuje się nowej zabudowy;
- 2) zakazuje się wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) dopuszcza się natężenie pola elektrycznego, pochodzącego od linii elektroenergetycznej, powyżej 10 kV/m;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów linii.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.

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

§ 12.

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.PU 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) przebieg istniejącej nadziemnej przesyłowej sieci elektroenergetycznej NWN 220 kV w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;
- 6) lokalizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 15.

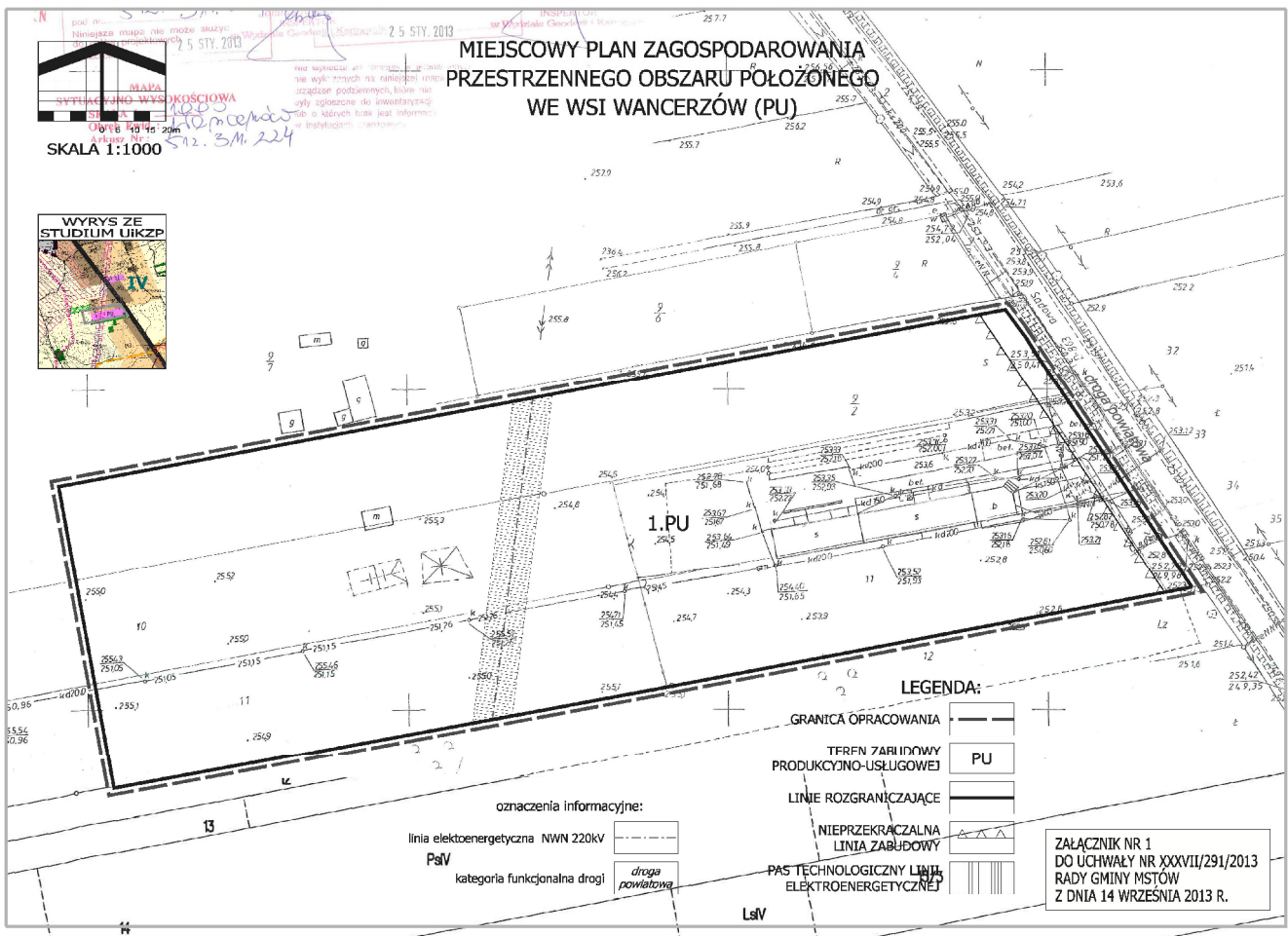
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mstów

Zdzisław Gołdy



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/291/2013
Rady Gminy Mstów
z dnia 14 września 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 XXXVII/291/2013
Rady Gminy Mstów
z dnia 14 września 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.