

**UCHWAŁA NR XLVI/353/2014
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 27 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów obszaru położonego przy ul. Słowackiego we Mstowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645.) oraz art. 20 ust. 1; z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. u. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku Uchwałą Nr XXXVI/278/2013 z dnia 28 czerwca 2013 Rady Gminy Mstów, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów obszaru położonego przy ul. Słowackiego we Mstowie, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mstów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012r.

**Rada Gminy Mstów uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów obszaru położonego przy ul. Słowackiego we Mstowie**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

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

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

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

4. Rysunek planu obejmuje:

- 1) granicę obszaru opracowania miejscowego planu
- 2) linie rozgraniczające tereny o określonych funkcjach lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania wraz z adaptacją istniejącego zagospodarowania zgodnie z tą funkcją
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne
- 4) teren parku krajobrazowego Orlich Gniazd
- 5) symbol identyfikacyjny terenu.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**
- 2) tereny zieleni urządzonej - **ZP.**

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

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział 2 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych.
- 3) Rozdział 3 - Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
- 4) Rozdział 4 - Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- 5) Rozdział 5 - Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 6) Rozdział 6 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 7) Rozdział 7 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 8) Rozdział 8 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 9) Rozdział 9 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- 10) Rozdział 10 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
- 11) Rozdział 11 - Przepisy końcowe.

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

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów

2. **planie** – należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, którego ustalenia ujęte są w Uchwale

3. **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, sporządzony na mapie zasadniczej 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały

4. **obszarze** – wszystkie tereny objęte niniejszym planem

5. **terenie** – część obszaru wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczona cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym

6. **działce budowlanej** – oznacza to działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

7. **przeznaczeniu podstawowym** – ustalona planem funkcja dominująca przypisana do danego terenu lub obiektu

8. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób użytkowania części terenu lub obiektu w ilości nie większej niż 30 % jego powierzchni całkowitej i nie powodujący z nim kolizji

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

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

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

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

13. **wysokość zabudowy** - rozumiana jako wysokość obiektów budowlanych (w tym wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi)

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

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

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

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

18. **dachy strome** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 16⁰ do 45⁰

Rozdział 2.

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

§ 3. 1. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego uwzględniające usytuowanie terenu w parku krajobrazowego Orlich Gniazd, wskazuje się na konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych oraz zagospodarowania terenu z nakazem stosowania spójnej formy architektonicznej nawiązującej do tradycji lokalnej poprzez:

- 1) kształtowanie bryły budynku w sposób horyzontalny, z uwzględnieniem preferowanego prostokątnego rzutu poziomego budynku z dopuszczeniem realizacji ganków i podcieniami
- 2) stosowanie stonowanej i jasnej kolorystyki tynków na elewacjach budynków, kominów zharmonizowaną z kolorem dachu
- 3) stosowanie ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości)
- 4) wykończenia elementów /cokoły/ elewacji budynków drewnem lub kamieniem.

2. Ze względu na usytuowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza żydowskiego /znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków/ wyznaczono teren **ZP**, dla którego obowiązują ustalenia oraz nakaz odbudowy ogrodzenia cmentarza w jego pierwotnych obrysach.

3. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązują:

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

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

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

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

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów.

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

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

1. Przeznaczenie **podstawowe: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym wolno stojącą.**
2. Przeznaczenie **dopuszczalne** : sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** :
 - 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy - do 30%
 - 2) intensywność zabudowy - od 0,03 do 0,6
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%
 - 4) należy zapewnić min 1 miejsce parkingowe na mieszkanie na terenie nieruchomości
 - 5) realizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę mieszkaniową

6) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki od strony dłuższego boku działki.

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

- 1) ilość kondygnacji budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze
- 2) wysokość budynku mierzona do kalenicy 9 m
- 3) wysokość budynku od poziomu terenu do okapu max.4.5 m
- 4) dachy strome
- 5) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki
- 6) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym
- 7) jednorodna forma dachu dla całego budynku, w tym: a. lukarny o jednakowym kącie nachylenia takim jak głównych połaci dachu b. zakaz łączenia dachów lukarn występującymi na jednej połaci dachowej c. minimalny wysięg okapu poza ścianę szczytową 60 cm
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku do 12 m
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem w bryle do 16 m
- 10) linie zabudowy nieprzekraczalne 4 m od linii rozgraniczającej – wyznaczone graficznie.

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

- 1) 1 kondygnacja nadziemna
- 2) wysokość budynku mierzona do kalenicy do 5 m
- 3) dachy strome
- 4) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki
- 5) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku do 5 m
- 7) linie zabudowy nieprzekraczalne 4 m od linii rozgraniczającej – wyznaczone graficznie.
6. Wysokość zabudowy do 12 m.

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

1. Przeznaczenie **podstawowe: tereny zieleni urządzonej.**
2. Przeznaczenie **dopuszczalne** : sieci infrastruktury technicznej, elementy małej architektury.

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

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 95%

Rozdział 4.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 6. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejącego układu dróg gminnych.

Rozdział 5.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

§ 9. W obrębie obszaru objętego planem w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych ustala się rozwój sieci niskiego i średniego napięcia.

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

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

Rozdział 6.

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

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

2. Występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody jest na terenie **parku krajobrazowego Orlich Gniazd**, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dn. 18 kwietnia 2004 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.

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

4. Obszar planu zlokalizowany jest na terenie ochrony wód podziemnych GZWP 326.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

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

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

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

Rozdział 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

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

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

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

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

Rozdział 10.

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

§ 16. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości **20%**.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mstów

Zdzisław Gołdy

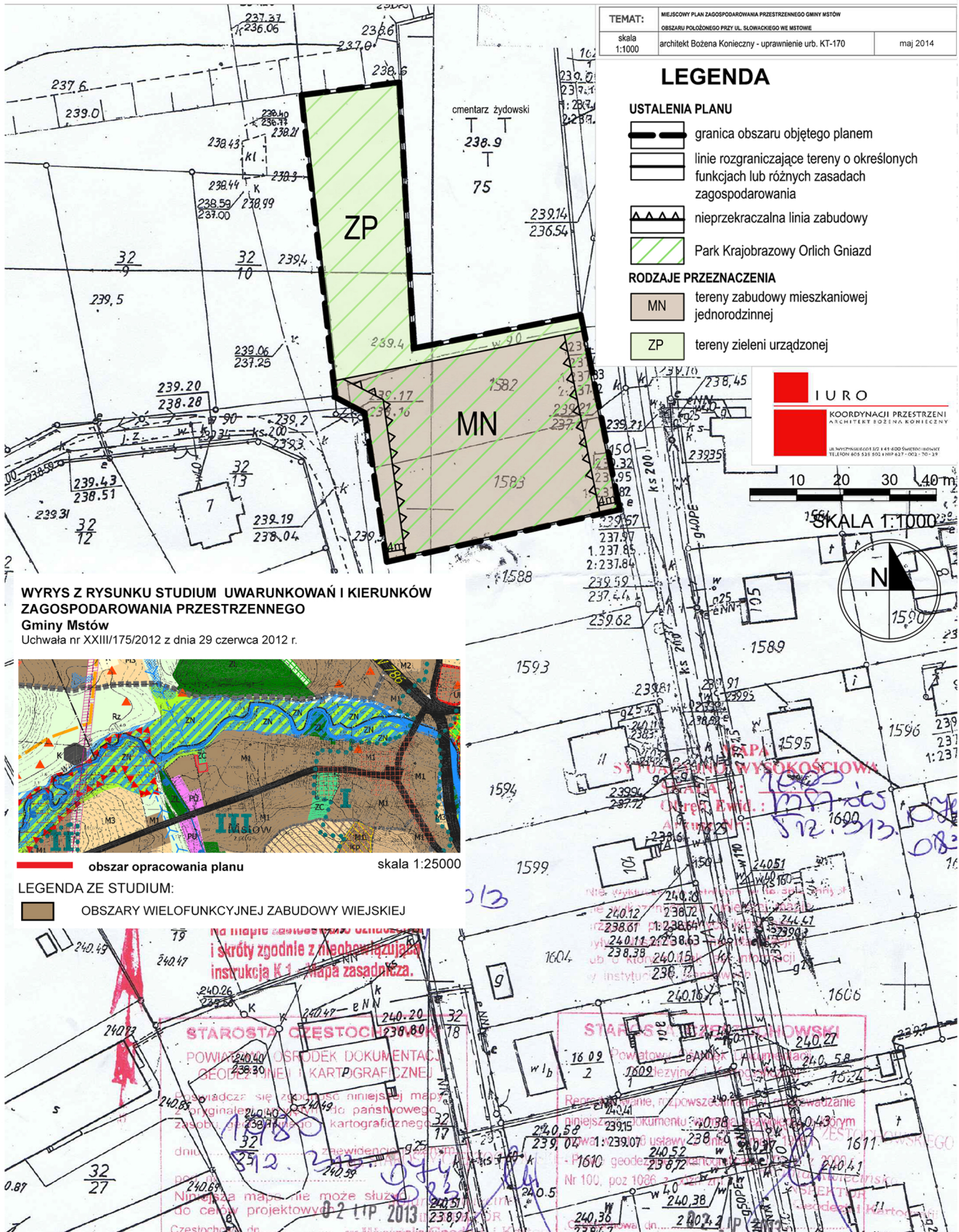


MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW

OBZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SŁOWACKIEGO WE MSTOWIE

d)

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XLVII/353/2014 Rady Gminy Mstów z dnia 27 maja 2014r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/353/2014

Rady Gminy Mstów

z dnia 27 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów obszaru położonego przy ul. Słowackiego we Mstowie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647, tekst jednolity z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Mstów

nie rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz.594 z późniejszymi zmianami) ze względu na brak uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/353/2014

Rady Gminy Mstów

z dnia 27 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów obszaru położonego przy ul. Słowackiego we Mstowie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647, tekst jednolity z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Mstów

rozstrzyga

o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm.).

§ 1. Nie przewiduje się nakładów wynikające z uchwalenia planu.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do Uchwały NR.... Rady Gminy Mstów z dnia roku

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przedmiotowe tereny, stanowiące własność osoby prywatnej (wnioskującej o przedmiotową zmianę) wskazane są jako tereny bez zabudowy.

Miejscowy plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno-prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenia wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, przeprowadzono debatę społeczną, wskazano na możliwość zgłoszenia uwag do planu. Do n/n planu nie złożono uwag.

Wykonano prognozę skutków finansowych, która wskazuje, iż w/w plan nie rodzi żadnych skutków finansowych dla gminy.

Plan wskazuje tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Przyjęcie planu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych, zwiększy powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednocześnie podniesie atrakcyjność tej części gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Mstów niniejszej uchwały jest uzasadnione.