

**UCHWAŁA NR L/373/2014  
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 24 lipca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów dla części działki nr 560/1  
we wsi Jaskrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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/276/2013 z dnia 28 czerwca 2013 Rady Gminy Mstów, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów dla części działki nr 560/1 we wsi Jaskrów, 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 uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów dla części  
działki nr 560/1**

**we wsi Jaskrów**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący 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 objętego miejscowym planem,
- 2) linię rozgraniczającą teren o określonych funkcjach lub teren o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 4) teren otuliny parku krajobrazowego Orlich Gniazd,
- 5) strefę od istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.

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

5. **działce budowlanej** – oznacza to nieruchomość gruntową w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

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

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

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

10. **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 m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację; w planie określono wskaźnik jako minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

11. **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;

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

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

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

15. **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. **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 16<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>.

## 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 i urządzeń reklamowych.

§ 3. 1. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego uwzględniające usytuowanie terenu w otulinie 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 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) wykończenie elementów (cokoły) elewacji budynków drewnem lub kamieniem.

2. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zespołu garaży powyżej 3 stanowisk,
- 2) zakaz umieszczania reklam,
- 3) zakaz realizacji betonowych ogrodzeń na frontach działek,
- 4) nakaz ogrodzenia do 1.6 m wysokości,
- 5) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 400 kV Joachimów-Trębaczów z uwzględnieniem 100m strefy technicznej z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 50m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi).

3. Ze względu na specyfikę terenu nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

4. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

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

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) min 1 miejsce parkingowe na mieszkanie na terenie nieruchomości,
- 5) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę mieszkaniową,
- 6) dopuszcza się lokalizację 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 do 9 m,
- 3) wysokość budynku od poziomu terenu do okapu max.4.5 m,
- 4) dachy strome,
- 5) kalenica równoległa do osi drogi,
- 6) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym,
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku do 12 m,
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem w bryle do 16 m,
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej teren– wyznaczona 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 do 5 m,
  - 3) dachy strome,
  - 4) kalenica prostopadła lub równoległa do osi drogi,
  - 5) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym,
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynku do 5 m,
  - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej teren – wyznaczona graficznie.
6. Wysokość zabudowy do 12 m.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 5. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejącego układu drogi gminnej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 6. W odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę ustala się rozbudowę, budowę lokalnych przyłączy oraz ich podłączenie do istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanego w drodze gminnej.

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

2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

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

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

§ 8. W obrębie terenu objętego planem w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego i średniego napięcia.

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

§ 10. W odniesieniu do 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.**

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

2. Teren planu podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, teren planu znajduje się **w otulinie** parku krajobrazowego Orlich Gniazd.

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

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

## **Rozdział 7.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 12. 1. Należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych i kulturowych, w związku z w/w zasadą oraz występowaniem terenu planu wg § 11 p.2, p.3 obowiązują **nakazy i zakazy** :

- 1) zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych (w tym zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz gruntu) oraz nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem,
- 2) nakaz odprowadzania ścieków do systemów kanalizacji lub w przypadku ich braku dopuszcza 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 funkcją wskazaną 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. 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.**

§ 13. Na terenie planu nie występują tereny lub 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.**

§ 14. 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 m<sup>2</sup> 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.**

§ 15. 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**

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Mstów

**Zdzisław Gołdy**



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 560/1 WE WSI JASKRÓW

b) Załącznik nr 1 do Uchwały L/373/2014 Rady Gminy Mstów z dnia 24 lipca 2014r.

## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- graniczająca obszar objętego miejscowym planem
- linia rozgraniczająca teren o określonych funkcjach lub teren o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren otuliny parku krajobrazowego Orlich Gniazdo
- strefa od istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia

### RODZAJE PRZEZNACZENIA

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

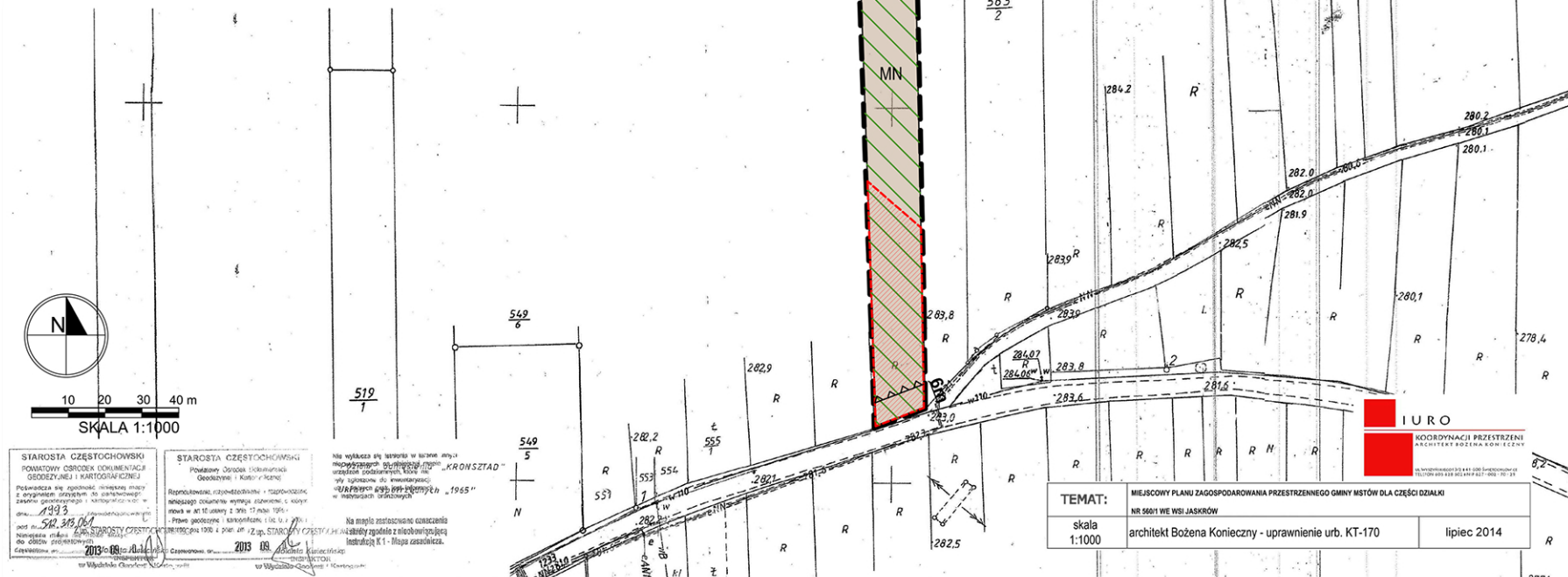
## WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Mstów

Uchwała nr XXIII/175/2012 z dnia 29 czerwca 2012 r.



skala 1:25000

- obszar opracowania planu
- LEGENDA ZE STUDIUM:
  - OBSZARY UWARUNKOWANEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
  - STREFA ODDZIAŁYWANIA LINII EE WN I WNW



IURO  
KOORDYNACJI PRZESTRZENNEJ  
ARCHITECTURA I INŻYNIERIA

|        |                                                                                                      |                                                      |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| TEMAT: | MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 560/1 WE WSI JASKRÓW |                                                      |
| skala: | 1:1000                                                                                               | architekt Bożena Konieczny - uprawnienie urb. KT-170 |
|        |                                                                                                      | lipiec 2014                                          |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/373/2014  
Rady Gminy Mstów  
z dnia 24 lipca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów dla części działki nr 560/1  
we wsi Jaskrów**

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 L/373/2014

Rady Gminy Mstów

z dnia 24 lipca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów dla części działki nr 560/1 we wsi Jaskrów**

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.