

**UCHWAŁA NR XIII/114/2015
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa
LATOSÓWKA**

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. 2015 poz. 1515 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 2015 r. poz. 199 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 uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa LATOSÓWKA

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 Latosówka o powierzchni ok. 212 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Latosówka oraz granica administracyjna gminy Mstów.

3. Planu wyrażony jest w formie:

1) tekstowej, niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

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

b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów 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, sołectwa Latosówka którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, w granicach sołectwa Latosówka, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;

3) **obszarze planu** – wszystkie tereny objęte planem w granicach sołectwa Latosówka;

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;
- 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** – należy przez to rozumieć 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 dachu) dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych, gdzie kolor dachu jest ciemniejszy niż kolor ścian;
- 17) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, usług administracyjnych, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki (hotele), świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych, usług samochodowych oraz innych o podobnym charakterze;
- 18) **terenach zabudowy produkcyjno-usługowej** – 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) **terenach o wartościach zabytkowych** – należy przez to rozumieć stanowiska archeologiczne;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;
- 23) **proekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw ekologicznych nisko emisyjnych lub alternatywnych źródeł energii;
- 24) **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. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica wyznaczająca granicę obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole identyfikacyjne:
 - a) symbol określający numery wydzieleń terenu 1.,2.,
 - b) symbol określający przeznaczenie terenu **MN**, **U**;
- 6) oznaczenia obiektów i obszarów objętych ochroną prawną:

a) strefa oddziaływania obiektów i urządzeń	-OZE,
b) granica udokumentowanych złóż surowców mineralnych	-UZS,
c) obszary górnicze	- OG,
d) stanowiska archeologiczne	- KA;
- 7) rodzaje przeznaczenia:

a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	- MN,
b) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	- MN/U,
c) Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	- P/U,
d) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	- RM,
e) Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	- RU,
f) Tereny rolnicze	- R,
g) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy	- RZ,
h) Tereny lasów	- ZL,
i) Tereny komunikacji:	
– KD-DP (Z)- teren drogi powiatowej (zbiorczej),	

- **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),
- **KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej),
- **KDW** - teren drogi wewnętrznej,

j) strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- napowietrzna linia energetyczna 220kV –**EN 220kV**,
- napowietrzna linia energetyczna 110kV –**EN 110kV**,

k) gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia:

- orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu, jako oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym;

8) obszar planu znajduje się w obszarze występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP 326** (zbiornik Częstochowa);

9) obszar planu znajduje się w terenie odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj do Cieku spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618133).

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

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

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 Latosówka.

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 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. Warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:

1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego;

2) odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

3. 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.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych **Rozdział III** wskaźniki powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie zachowanie tego wskaźnika jest już niemożliwe; na tych terenach nie dopuszcza się zmniejszenia istniejącego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego.

5. 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 (biełe, 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: dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub blacha falista;
- 6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN**, **MN/U** od strony drogi, jako ażurowe o wysokości do 1.8 m.

6. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zespołu garaży tj. powyżej 3 stanowisk na terenie **MN**;
- 2) zakaz lokalizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń od strony drogi publicznej.

7. Zasady rozmieszczania reklam:

- 1) zakaz lokalizacji reklam na terenie **MN**, **RM**, **RU**, **R**, **RZ**, **ZL**;
- 2) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni przekraczającej 6m² na terenie **MN/U**;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam na terenie **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 jednolitej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów) reklam, szyldów na elewacji budynku,
 - c) lokalizację reklam wolno stojących o maksymalnej wysokości do 9 m,
 - d) maksymalna powierzchnia ekspozycji reklamy do 18 m², szyldu do 9 m².

8. Nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

10. Nie wyznacza się terenów do scaleń, gdzie scalenie należy przeprowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych.

11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- 1) dla terenu **MN**, **MN/U** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 2) dla terenu **P/U** minimalna powierzchnia działek 400 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 3) ustalone minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
- 4) każda wydzielona działka musi mieć dostęp do drogi publicznej lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- 5) tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów o szerokości min. 3,5 m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 5,0 m;
- 6) prowadzenie linii podziału działki w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego, kąt położenia linii podziału działki w przedziale 80⁰ do 100⁰;
- 7) każdy podział terenu winien uwzględniać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

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 występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych:

- 1) udokumentowane złoża surowców mineralnych oznaczone **UZS** - wapieni i margli przemysłu cementowego:
 - a) złoża Latosówka I- Rudniki II;
- 2) obszary górnicze **OG** :
 - a) **OG „LATOSÓWKA I”**;
- 3) dopuszcza się prowadzenie eksploatacji złóż zgodnie z warunkami określonymi w koncesjach na ich wydobywanie.

2. Obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

3. Obszar planu nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

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

5. Obszar planu jest zlokalizowany na **terenie odwadniania**, Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Warta od Zbiornika Poraj do Cieku spod Rudnik” (Kod: PLRW60001618133), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z **§7.ust 2**.

6. Strefa oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE** (farmy fotowoltaiczne) dla terenu 1RZ, gdzie obowiązują ograniczenia oddziaływania inwestycji do granic wyznaczonej strefy **OZE**.

§ 7. 1. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** :

- 1) Należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, ochroną walorów krajobrazowych poprzez ochronę:
 - a) stanowisk archeologicznych na terenach rolniczych (**KA**),
 - b) elementów przyrody nieożywionej i ożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych:
 - istniejących drzewostanów, w tym leśnych (**ZL**),
 - obszarów bezodpływowych – tzw. ponory,
 - c) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.
2. W związku z ust. 1.pkt 1) obowiązują nakazy i zakazy:

1) nakaz :

- a) lokalizacji przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,
- b) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,
- c) zachowania bioróżnorodności poprzez:
 - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach rolnych,
- zachowanie drzewostanów leśnych,
- zachowanie roślinności wodnej i szuwarowej, siedlisk wodnych (zbiorniki i ciek),
- zachowanie wód powierzchniowych,
- zachowanie obszarów bezodpływowych,
- d) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
- e) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- f) 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) wprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
- d) lokalizacji ogrodzenia w odległości mniejszej niż 1.5 m od linii brzegowej rzeki Warta,
- e) lokalizacji obiektów budowlanych (za wyjątkiem obiektów służących turystyce lub gospodarce wodnej, urządzeń wodnych, przeciwpowodziowych, urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji) w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej rzeki Warta,
- f) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
- g) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. Zgodnie z zasadą wskazaną § 7.ust 1.pkt.1) obowiązują nakazy i zakazy:

1) nakaz :

- a) docelowego odprowadzania ścieków komunalnych, przemysłowych, w tym produkcyjno-usługowych do systemów kanalizacji zbiorczej,
- b) odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowo-gospodarczych) oraz deszczowych systemem rozdzielczym,
- c) odwadniania powierzchni parkingów oraz innych terenów, mogących powodować zanieczyszczenie wód poprzez ujęcie wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi,
- 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,
- g) wtórnego zagospodarowania humusu;

2) zakaz :

- a) odprowadzania ścieków 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 chowu i hodowli zwierząt na terenach **RU**. Zakaz nie dotyczy lokalizacji inwestycji na terenie **P/U** oraz lokalizacji inwestycji w strefie oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE**.

4. W obszarze planu, wskazuje się tereny, wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały **dopuszczalne poziomy hałasu**, 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 **RM**, **R**, **RU** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **RZ**, **ZL** 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 oraz obowiązuje:

- 1) zakaz zagospodarowania terenu związanego ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem lokalizacji punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz wstępnego magazynowania odpadów dla przedsiębiorców będących ich wytwórcami na terenie, z dopuszczeniem ich wstępnego magazynowania w budynkach;
- 2) zakaz wykorzystywania odpadów w celu dokonania zmian w ukształtowaniu terenu działek, w tym niwelacji pod inwestycje;
- 3) zakaz lokalizowania spalarni odpadów i współspalarni odpadów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

§ 8. 1. Na obszarze planu nie występują obiekty 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.

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) **1 KD-DP (Z)**- teren drogi powiatowej (zbiorczej);
- 2) **1- 4 KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);
- 3) **1 KDW**- teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) dla **KD-DP (Z)** 20 m; we fragmencie drogi 4 m uwzględniając położenie drogi na granicy administracyjnej gminy;
- 2) dla **KD-DG (L)** 7 m - 12 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków:
 - a) we fragmencie drogi 1 KD-DG(L) 7 m uwzględniając położenie drogi na granicy administracyjnej gminy,
 - b) we fragmencie drogi 3 KD-DG(L) 8 m uwzględniając położenie drogi na granicy administracyjnej gminy,
 - c) we fragmencie drogi 4 KD-DG(L) 10 m uwzględniając położenie drogi na granicy administracyjnej gminy;
- 3) dla **drogi wewnętrznej KDW** min.8 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) nakazy:
 - a) lokalizacji przejazdu lub zakończenia 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** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości;
- 2) w terenach zabudowy zagrodowej **MN/U** – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości oraz min. 1 miejsce do parkowania na 30 m² 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 m² powierzchni użytkowej obiektu, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 4) w terenach rolnych **RM, RU, 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. Miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o ruchu drogowym, ale w ilości nie mniejszej niż 5 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji.

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) źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód wglębnych, rozprowadzaną przez istniejącą sieć wodociągową na terenie sołectwa za pośrednictwem wodociągu grupowego z sieci pierścieniowej opartej na studni w Mstowie;
- 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) odprowadzenia 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) dopuszcza się budowę, przebudowę sieci kanalizacyjnej;
- 3) 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) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci gazowej;
- 2) 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 26.04.2013r., Dziennik Ustaw z dnia 24 czerwca 2013r., poz. 640;
- 3) Przez obszar planu projektowany jest tranzytowy gazociąg wysokoprężny Φ 500 relacji Częstochowa – Bobry, orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wskazano na rysunku planu:
 - a) dla projektowanego gazociągu obowiązuje strefa kontrolowalna zgodnie z przepisami odrębnym.

5. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia;
- 2) przez teren przebiega:
 - a) napowietrzna linia energetyczna 220 KV relacji Joachimów-Rogowiec tor 1 –**EN 220 KV**,
 - b) napowietrzna linia energetyczna 110 KV –**EN 110 KV**;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV z uwzględnieniem 50 m **strefy technicznej** z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi)- wyznaczona graficznie;
- 5) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV z uwzględnieniem 30 m **strefy technicznej** z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (licząc po 15 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi)- wyznaczona graficznie;
- 6) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) sposób zagospodarowania w strefach technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:

1) obszar objęty planem jest wyposażony w sieć telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę sieci teletechnicznej oraz budowę nowych urządzeń telekomunikacyjnych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) z indywidualnych źródeł ciepła;

2) 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, a także urządzeń wytwarzających energię o wartości nie przekraczającej 100kW, na terenie 1RZ w granicach OZE dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię o wartości przekraczającej 100kW.

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, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**.

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) zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;

2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;

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 **7MN** występują ograniczenia strefy **KA** według §8.ust 2;

8) dla terenu **2MN, 3MN** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10.ust 5;

9) 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 4 m,

c) wysokość zabudowy do 12 m,

d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,

e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,

f) 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°,

g) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,

h) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **5MN**.

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów **MN** jest zieleń urządzone.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,
 - b) wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu do 4.5 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 5 m,
 - d) wysokość zabudowy do 9 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 18 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków garaży do 7 m,
 - h) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - i) dachy budynków garaży 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.

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę usługową lokalizować w układzie wolno stojącym lub wbudowanym;
- 2) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;

8) forma architektoniczna budynków:

- a) wysokość budynku na terenie do 12 m; wysokość budynków pozostałych do 9 m,
 - b) wysokość budynków garaży wolno stojących do 5 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku do 18 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem wbudowanym do 20 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku garażu wolno stojącego do 6 m,
 - f) dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 2°-35°,
 - g) dachy budynków garaży dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - h) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi;
- 9) dla terenu **2MN/U** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10.ust 5.

§ 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.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów P/U są:

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

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę zabudowy;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 1.2;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 6) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według §10.ust 5;
- 7) forma architektoniczna budynków:

- a) wysokość budynków produkcyjno-usługowych do 15 m,
- b) wysokość budynków garaży do 5 m,
- c) wysokość zabudowy do 15 m,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku do 20 m,
- e) szerokość budynków garaży, gospodarczych min. 3 m,
- f) dachy budynków wg indywidualnych rozwiązań projektowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
- g) kalenica wg indywidualnych rozwiązań projektowych.

§ 15. 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 rolniczej, zabudowa usługowo - wytwórcza, tereny upraw ogrodniczych, tereny upraw sadowniczych.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RM jest zieleń urządzona.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 40%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 6) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,
 - b) wysokość budynków usługowo-wytwórczych do 7 m,
 - c) wysokość zabudowy do 9 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków usługowo-wytwórczych do 16 m,
 - h) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°,
 - i) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

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

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów RU jest:

- 1) tereny zieleni urządzonej;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 50%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie;
- 6) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego towarzysząca zabudowie zagrodowej do 9 m,
 - b) wysokość budynku usługowo-wytwórczego do 12 m,
 - c) wysokość budynków garaży do 6 m,
 - d) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 9 m,
 - e) wysokość zabudowy do 15 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,

- g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 20 m,
- h) szerokość elewacji frontowej budynku usługowo-wytwórczego do 25 m,
- i) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m,
- j) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich do 25 m,
- k) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,
- l) dachy pozostałych budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45° lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-35°;
- m) 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**.

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R jest:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%;
- 2) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do 60%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone i opisane graficznie od strony linii rozgraniczającej drogi;
- 5) dla terenu **3R, 4R** występują ograniczenia strefy **KA** według **§8.ust 2**;
- 6) dla terenu **1R** występują ograniczenia ze względu na występowanie obszarów górniczych według **§6.ust 1**;
- 7) dla terenu **1R** występują ograniczenia ze względu na występowanie udokumentowanych złóż surowców mineralnych według **§6.ust 1**;
- 8) dla terenu **3R** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według **§10.ust 5**;
- 9) dla terenu **2R, 3R, 6R, 8R** występują ograniczenia ze względu na występowanie orientacyjnego przebiegu projektowanego gazociągu według **§10.ust 4**;
- 10) dla terenu **4R** nakaz zachowania obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 11) forma architektoniczna budynków:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 7 m,
 - b) wysokość budynków garaży do 6 m,
 - c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich do 7 m,
 - d) wysokość zabudowy do 12 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 16 m,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego z garażem do 20 m,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku garażu 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** jest:

- 1) tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) tereny zieleni urządzonej;
- 3) sady;
- 4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 5) cieki wodne, wody powierzchniowe;
- 6) na terenie **1RZ** w strefie obiektów i urządzeń **OZE** (produkcja energii elektrycznej) lokalizacja farmy fotowoltaicznej;
- 7) na terenie **3RZ** zalesienia i zadrzewienia.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla terenów występują ograniczenia strefy **KA** według **§8.ust 2**;
- 2) dla terenu **3RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej według **§10.ust 5**;
- 3) dla terenu **1RZ, 3RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie orientacyjnego przebiegu projektowanego gazociągu według **§10.ust 4**;
- 4) dla terenu **1RZ** nakaz zachowania istniejących obszarów bezodpływowych – tzw. ponory;
- 5) wysokość obiektów 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**.

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 zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów;
- 2) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 20. 1. 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:

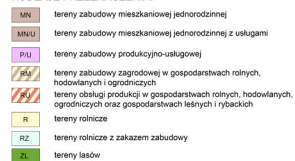
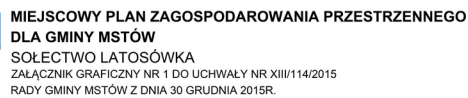
- 1) dla terenu **MN, MN/U** w wysokości **30%**;
- 2) dla terenu **P/U** w wysokości **20%**;
- 3) dla pozostałych terenów **10%**.

§ 21. 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



	strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych
	napowietrzna linia energetyczna EN 220kV
	napowietrzna linia energetyczna EN 110kV
	orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu



 IURO BIURO KOORDYNACJI PRZESTRZENI ARCHITEKT BOŻENA KONIECZNY ul. Łódzka 100 lok. 100A 01-644 Warszawa tel. 22 626 11 11, 22 626 11 12, 22 626 11 13 e-mail: biuro@iuro.pl	Biuro Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Konieczny ul. Wyzwolskiego 13/2 41-600 Świętochłowice
Temat:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Mstów Sołectwo Latosówka
Skala: 1:2000	Grudzień 2015r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/114/2015

Rady Gminy Mstów

z dnia 30 grudnia 2015 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 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.)

rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1515 z późniejszymi zmianami)

§ 1. Pismem z dnia 09.12. 2015r. Pani Zofia Nowak wniosła o zwiększenie terenu pod zabudowę o 140m , tj. ze 110m do 250m dla działek o numerze ewidencyjnym 26/6, 26/8, 26/10.

§ 2. Uwagę **rozstrzygnięto negatywnie** ze względu na formalny obowiązek zgodności przekształcenia z dokumentem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Mstów, gdzie większość wskazanego terenu nie ma możliwości dalszych przekształceń oraz koniecznością efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, gdzie zaproponowane w niniejszym planie przekształcenia na działkach inwestora zapewniają i zabezpieczają możliwości inwestycyjne. Inwestor na dzień dzisiejszy nie zabudował obszarów wskazanych do takiej możliwości zarówno w tym planie, jak i w planie poprzednio obowiązującym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/114/2015

Rady Gminy Mstów

z dnia 30 grudnia 2015 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 2015 r. poz. 199 tekst jednolity z późn. zm.)

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. Dz.U. 2015 poz. 1515 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 w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w zakresie **KD-DP (Z)** tj. drogi powiatowej (zbiorczej), **KDW** tj. drogi wewnętrznej (ok.1000m).

§ 2. Nie przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla **KD-DG (D)** tj. drogi gminnej (dojazdowej), droga istnieje i posiada uzbrojenie techniczne.

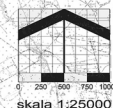


WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Mstów

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

Załącznik graficzny nr 4 do uchwały nr XIII/114/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



●●● OBSZAR OPRACOWANIA PLANU

LEGENDA:

- GRANICA GMINY
- ADMINISTRACYJNE GRANICE ODRĘBÓW
- MSTÓW NAZWA ODRĘBU

KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OBSZARY FUNKCYJNALNE

- M1 OBSZARY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- M2 OBSZARY ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- M3 OBSZARY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- M3r OBSZARY ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- ML OBSZARY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- UK OBSZARY ZABUDOWY KULTURY RELIGIJNEJ
- UZP OBSZARY USŁUG W ZIELENI URZĄDZONEJ
- US1 OBSZARY SPORTOWO-REKREACYJNE
- US2 OBSZARY SPORTOWO-REKREACYJNE
- RMU OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I OBSŁUGI ROLNICTWA
- R OBSZARY ROLNE DOPUSZCZONE DO ZABUDOWY
- PU OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- P OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- EP OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- ZP OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ I REKREACJI
- ZC CMENTARZE
- icp OBSZARY POTENCJALNEJ REALIZACJI CELU POKRYCIENIA O ZNACZENIU LOKALNYM
- sc OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

STREFY ZABUDOWY:

- III NUMER STREFY
- GRANICA STREFY

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- UŻYTEK EKOLOGICZNY "GOLIŹNA"
- OBSZAR NATURA 2000 "OSTOJA OLSZTYŃSKO-MIROWSKA"
- PROJEKTOWANY OBSZAR NATURA 2000 "PRZEŁOM RZĘKI WARTY KOŁO MSTÓWA"
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLIK I GNIAZDO
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLIK I GNIAZDO
- TERENY ZIELENI O WYSOKICH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE - rzeka Warta
- LASY OCHRONNE

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

- POSTULOWANE STREFY OCHRONY OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW WKZ
- POSTULOWANE STREFY OCHRONY OBIEKTÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTEKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

SYSTEM KOMUNIKACJI:

- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY - DROGI PONADGMINNE
- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY - DROGI GMINNE
- KIERUNKI ROZWOJU PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO DROG GMINNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

- K OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- K PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN I NWN
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU

ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA:

- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- STREFA ODDZIAŁYWANIA LINII EE WN I NWN

ROLNICTWA I LEŚNA PRZESTRZEN PRZEDSIĘWZIĘC:

- Rz TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY KUBATUROWEJ
- LASY
- ZALEŚNIENIA / KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH ZADRZEWIONYCH

ZASOBY ŚRODOWISKOWE, w tym ich ochrona:

- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJECIA WÓD PODZIEMNYCH "MIROW-OLSZTYN"
- GRANICA GZWP (nazwa na rysunku)
- FILAR OCHRONNY W ZŁOŻU KOPALINY DLA LINII EE
- OBSZAR UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO EKSPLOATACJI ZŁOŻA

inne oznaczenia:

- UJECIA WÓD
- Ważniejsze kierunki spływu wód powierzchniowych
- orientacyjne oznaczone obszary bezodpływowe / ponory
- droga wojewódzka nr 786
- gminy sąsiednie



skala 1:50000 (format A3)