

**UCHWAŁA NR XV/131/2016
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 26 lutego 2016 r.

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

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 uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa KUŚMIERKI

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 KUŚMIERKI oraz granicy administracyjnych gminy Mstów o powierzchni ok. 229 ha.

2. Granice planu wyznaczają granice sołectwa Kuśmierki.

3. Plan wyrażony jest w formie:

1) tekstowej, niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

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

b) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Mstowie 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, którego ustalenia ujęte są w niniejszej Uchwale;

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

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

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) **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;

- 19) **terenach o wysokich walorach krajobrazowych** – należy przez to rozumieć park krajobrazowy „Orlich Gniazd” wraz z otuliną;
- 20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników, itp.;
- 21) **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;
- 22) **strefa oddziaływania obiektów i urządzeń OZE** – należy przez to rozumieć granicę terenów pod budowę obiektów i urządzeń (tj. farm wiatrowych i farm fotowoltaicznych, gdzie wysokość obiektu słupa wiatraka wynosi do 50 m, wysokość urządzenia fotowoltaicznego wynosi do 5.0 m) w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o mocy przekraczającej 100kW. Granica ta jest równoznaczna z granicą strefy ochronnej stanowiącą granicę obszaru domkniętego (granicą związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu przestrzennym i użytkowaniu terenu) dla lokalizacji tych urządzeń a wyznaczonych na rysunku planu linią przerywaną (oznaczenie graficzne kreskowe wskazujące kierunek występowania OZE) oraz oznaczonych symbolem literowym OZE (po zewnętrznej stronie linii). Co oznacza, że obszar oddziaływania jest wewnątrz tj. po wewnętrznej stronie wyznaczonej graficznie linii;
- 23) **obszary występowania głównych zbiorników wód podziemnych -GZWP** należy przez to rozumieć obszar oznaczony na rysunku planu linią podwójną ciągłą i linią przerywaną. Linia przerywana wskazuje kierunek występowania obszaru;
- 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. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica sołectwa 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) obszary występowania głównych zbiorników wód podziemnych **- GZWP**,
 - c) rejony występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **-1KOW**,
 - d) stanowiska archeologiczne **- KA**;
- 7) rodzaje przeznaczenia:
 - a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **- MN**,
 - b) Tereny rolnicze **- R**,
 - c) Tereny rolnicze z zakazem zabudowy **- RZ**,
 - d) Tereny lasów **- ZL**,
 - e) Tereny dolesień **- ZLL**,

- f) Tereny komunikacji:
- **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),
 - **KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej),
- g) strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
- napowietrzna linia energetyczna 220kV – **EN 220kV**;
- 8) obszar planu znajduje się w Otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 9) obszar planu znajduje się obszarach występowania głównych zbiorników wód podziemnych **GZWP 326** (Zbiornik Częstochowa), **GZWP 408** (Niecka Miechowska);
- 10) obszar planu znajduje się w terenach odwadniania – Zlewnia Warty należąca do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych o nazwie „Wiercica” (Kod: PLRW60001718169).

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

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

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wskazane w **Rozdziale 3** 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 4** obowiązują dla całego obszaru w granicach sołectwa Kuśmierki.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe wskazane w **Rozdziale 5**.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wskazane w **Rozdziale 6**.

7. Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania wskazane w **Rozdziale 7**.

8. Przepisy końcowe wskazane w **Rozdziale 8**.

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 w dostosowaniu do wysokich walorów krajobrazowych obszaru planu oraz wartości zabytkowych;
- 2) przeznaczenie terenów pod zabudowę uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu i jego otoczenie oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych, z nakazem;
 - a) stosowania spójnej formy architektonicznej brył budynków.

2. Ustala się zachowanie zgodności sposobu zagospodarowania obszaru uwzględniając położenie planu w granicy otuliny parku krajobrazowego „Orlich Gniazd”, gdzie bryła budynku ma uwzględniać horyzontalny rzut pionowy budynku oraz prostokątny rzut poziomy budynku.

3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:

- 1) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego;
- 2) odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

4. 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.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych **Rozdziału 7** 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.

6. 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 (biele, 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, blachodachówka lub blacha falista;
- 6) lokalizację ogrodzenia dla terenu **MN** od strony drogi, jako ażurowe o wysokości do 1.8 m.

7. 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.

8. Zasady rozmieszczania reklam:

- 1) zakaz lokalizacji reklam na terenie **MN, R, RZ, ZL, ZLL**.

9. Nie ustalono wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

11. Nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) dla terenu **MN** minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 2) 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;
- 3) każda wydzielona działka musi mieć dostęp do drogi publicznej lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- 4) 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;
- 5) prowadzenie linii podziału działki w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego, kąt położenia linii podziału działki w przedziale 80° do 100°;
- 6) 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 nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych, obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

2. Obszar planu objęty jest ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, gdzie występują:

- 1) Otulina Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” dla całego planu, dla którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dn. 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz zasady ochrony wg. § 7.ust 1. oraz ustalone nakazy i zakazy §7.ust 2.

3. Obszar planu objęty jest strefą oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE** dla terenu 1RZ, gdzie obowiązują ograniczenia oddziaływania inwestycji do granic wyznaczonej strefy **OZE**.

4. Obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania **głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP** : GZWP 326 Zbiornik Częstochowa (E) oraz GZWP 408 Niecka Miechowska (NW), 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 „Wiercica” (Kod: PLRW60001718169), gdzie obowiązują ustalone nakazy i zakazy zgodnie z § 7.ust 2.

§ 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) wszystkich terenów ze względu na lokalizację w Otulinie Parku Krajobrazowego,
- b) stanowisk archeologicznych na terenach rolniczych (**KA**),
- c) rejonu występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych (**IKOW**),
- d) elementów przyrody nieożywionej i ożywionej o szczególnych wartościach przyrodniczych:
 - istniejących drzewostanów, w tym leśnych (**ZL, ZLL**),
- e) warunków wynikających z budowy geologicznej obszaru.

2. W związku z **ust 1.pkt.1)** obowiązują nakazy i zakazy:

- 1) **nakaz** :

- a) posadowienia i realizacji obiektów budowlanych, w sposób nie naruszający stabilności skarp dolin,
- b) lokalizacji przepustów uwzględniających możliwość migracji zwierząt,
- c) wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w terenach zieleni urządzonej,
- d) 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,
- e) ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy Prawo wodne,
- f) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- g) 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) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. Zgodnie z zasadą wskazaną § 7.ust 1.pkt.1), ustala się ochronę **środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**, gdzie 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 pylących 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. Zakaz nie dotyczy 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** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w granicach terenu o przeznaczeniu **R** obowiązuje ochrona przed hałasem jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu dla **RZ, ZL, ZLL** 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 dokonywania 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.

3. Na mocy planu miejscowego ustanowiono:

1) **rejon** ochrony konserwatorskiej:

a) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych – **1KOW**.

4. Dla wyznaczonego **rejonu** ochrony konserwatorskiej działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych należy wykonywać jak dla stanowisk archeologicznych.

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) **1KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej);
- 2) **1KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej).

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

- 1) dla **KD-DG (L)** 15 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków;
- 2) dla **KD-DG (D)** 10 m, zachowująca lokalizację istniejących budynków.

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) wyposażenie dróg publicznych **KD-DG (L)**, **KD-DG (D)** w chodniki jednostronne lub obustronne.

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 rolnych **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) odprowadzenie 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, z wyłączeniem obszarów, na których odprowadzenie ścieków do gruntu zagraża jakości wód podziemnych lub powierzchniowych.

4. Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów sieci gazowej:

- 1) na terenie sołectwa występuje sieć gazowa;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę sieci gazowej;
- 3) 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.

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-Kielce –**EN 220 kV**;
 - b) linia energetycznej wysokiego napięcia 220 kV z uwzględnieniem 50 m **strefy technicznej** (licząc po 25 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi) - wyznaczona graficznie;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych;

- 4) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sposób zagospodarowania w strefie technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:
 - 1) obszar objęty planem jest wyposażony w sieć telekomunikacyjną;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, budowę 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 obiektów i urządzeń wytwarzających energię o wartości nie przekraczającej 100kW.
9. Na terenie 1RZ w granicach strefy oddziaływania obiektów i urządzeń OZE dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów 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**.

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 urządzone.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone i opisane graficznie;
- 7) 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 rolniczych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1R**.

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

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów R są:

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

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;
- 5) 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.

§ 13. 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** są:

- 1) tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) tereny zieleni urządzonej;
- 3) sady;
- 4) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 5) na terenie **1RZ** lokalizacja obiektów i urządzeń w strefie **OZE** (farm fotowoltaicznych i farm wiatrowych).

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla terenu **1RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy oddziaływania obiektów i urządzeń **OZE** według §6.ust 3;

- 2) dla terenu **2RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według §8.ust 4;
- 3) dla terenu **2RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego **KA** według §8.ust2;
- 4) dla terenu **2RZ** występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych według §10.ust 5;
- 5) wysokość urządzeń obsługi rolnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych do 5 m.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów lasów oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZL**.

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;
- 3) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według §8.pkt 4.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

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

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów dolesień oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **1ZLL**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZLL, o których mowa w ust. 1 jest teren dolesień.

3. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów ZLL są budowle i urządzenia obsługi leśnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, przeciwpożarowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów;
- 2) wprowadzanie zalesień zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 3) dla terenu występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych **1KOW** według §8.ust 4.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 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:

- 1) dla terenu **MN** w wysokości **30%**;
- 2) dla pozostałych terenów **10%**.

§ 17. 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

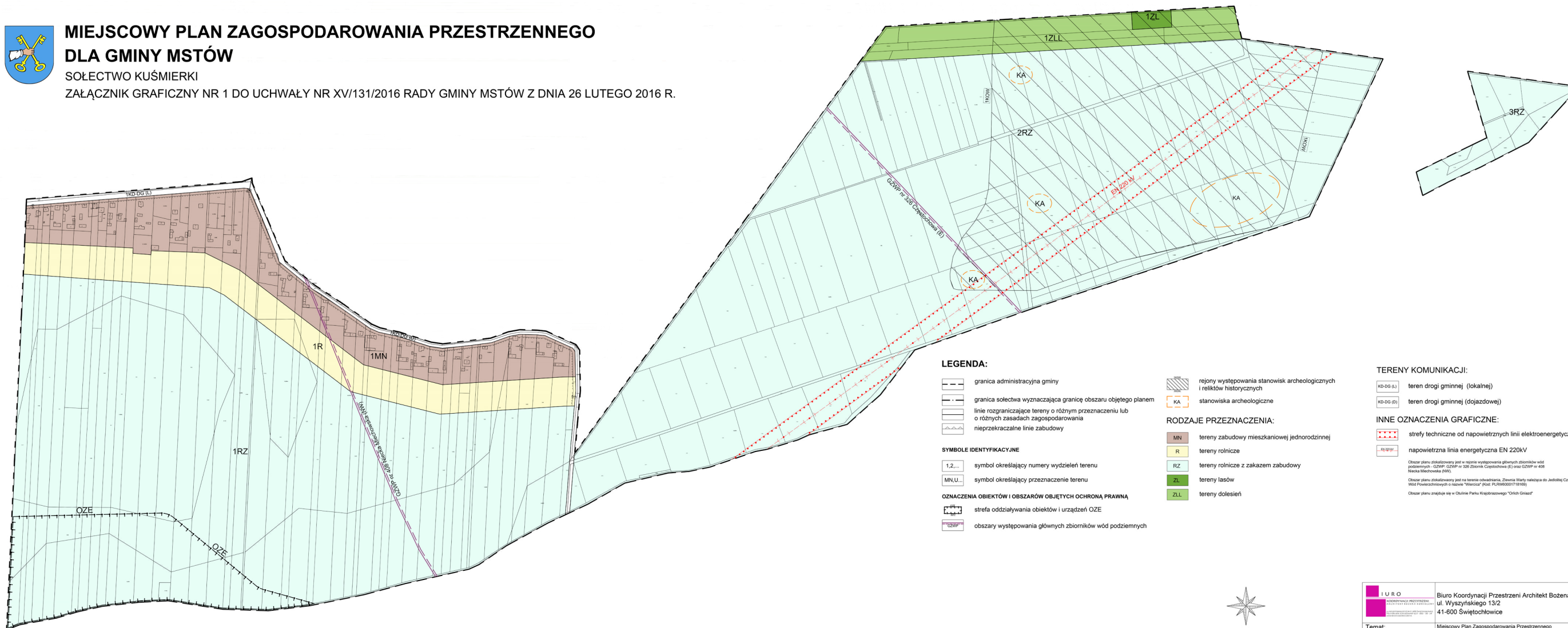
Krzysztof Chorylek



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY MSTÓW

SOŁECTWO KUŚMIERKI

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/131/2016 RADY GMINY MSTÓW Z DNIA 26 LUTEGO 2016 R.



LEGENDA:

- graniczna administracyjna gminy
- graniczna sołectwa wyznaczająca granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE

- 1,2,... symbol określający numery wydzierzeł terenu
- MN,U,... symbol określający przeznaczenie terenu

OZNACZENIA OBIEKTÓW I OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ

- strefa oddziaływania obiektów i urządzeń OZE
- obszary występowania głównych zbiorników wód podziemnych

- rejon występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych
- stanowiska archeologiczne

RODZAJE PRZEZNACZENIA:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R tereny rolnicze
- RZ tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- ZL tereny lasów
- ZLL tereny dolesień

TERENY KOMUNIKACJI:

- KD-DG (A) teren drogi gminnej (lokalnej)
- KD-DG (B) teren drogi gminnej (dojazdowej)

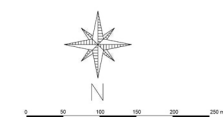
INNE OZNACZENIA GRAFICZNE:

- strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych
- napowietrzna linia energetyczna EN 220kV

Obszar planu zlokalizowany jest w rejonie występowania głównych zbiorników wód podziemnych - GZWP, GZWP nr 128 (Zbiornik Ciepłochowa (E) oraz GZWP nr 408 (Zbiornik Mierłowa (W)).

Obszar planu zlokalizowany jest na terenie obrędnictwa, Ziemia Wąły nakładają do Jednostki Ciepłochowa (Wód Powierzchniowych o nazwie "Wierocin" (Kod: PLRW000171810)).

Obszar planu znajduje się w Obszarze Parku Krajoznawczego "Cichy Olsz" (Kod: PLRW000171810).



I U R O INSTRUMENTALNY URZĘDNIK KONTROLI I URZĘDNIK KONTROLI I URZĘDNIK KONTROLI I URZĘDNIK	Biurowo Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Konieczny ul. Wyszyńskiego 13/2 41-600 Świętochłowice
Temat:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Mstów Sołectwo Kuśmierki
Skala: 1:2000	Luty 2016r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/131/2016

Rady Gminy Mstów

z dnia 26 lutego 2016 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.)

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/131/2016

Rady Gminy Mstów

z dnia 26 lutego 2016 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. 1515z 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. Przewiduje się nakłady wynikające z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej dla części drogi **1KD-DG (D)** tj. drogi gminnej (dojazdowej) o długości 400 m wraz niezbędną infrastrukturą (sieci wodociągowe, oświetlenie).). Obecnie część drogi jest drogą gruntową, gdzie koszt jej dostosowania do drogi klasy lokalnej wynosi ok. 172 000 tys. zł.

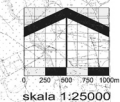


WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Gminy Mstów

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

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 4 DO UCHWAŁY NR XV/131/2016 RADY GMINY MSTÓW Z DNIA 26 LUTEGO 2016R.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA:

- GRANICA GMINY
- ADMINISTRACYJNE GRANICE OBRĘBÓW
- MSTÓW NAZWA OBRĘBU

KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM - OBSZARY FUNKCYJNE

- M1 OBSZARY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- M2 OBSZARY ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- M3 OBSZARY UWARUNKOWANEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- M3r OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ
- ML OBSZARY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- UK OBSZARY ZABUDOWY KULTURY RELIGIJNEJ
- UZp OBSZARY USŁUG W ZIELENI URZĄDZONEJ
- US1 OBSZARY SPORTOWO REKREACYJNE
- US2 OBSZARY SPORTOWO-REKREACYJNE bez zabudowy kubaturowej
- RMU OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I OBSŁUGI ROLNICTWA
- R OBSZARY ROLNE DOPUSZCZONE DO ZABUDOWY
- PU OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- P TERENY ISTNIEJĄCEJ I POTENCJALNEJ EKSPLOATACJI ZŁOŻA KOPALINY
- UC OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ I REKREACJI
- ZC CMENTARZE
- icp OBSZARY POTENCJALNEJ REALIZACJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
- sc OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

STREFY ZABUDOWY:

- III NUMER STREFY
- GRANICA STREFY

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- UŻYTEK EKOLOGICZNY "GOLIZNA"
- OBSZAR NATURA 2000 "OSTOJA OLSZTYNSKO-MIROWSKA"
- PROJEKTOWANY OBSZAR NATURA 2000 "PRZEŁOM RZĘKI WARTY KOŁO MSTÓWA"
- ORLICH GNIAZO
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
- ZN TERENY ZIELENI O WYSOKICH WĄŁORACH PRZYRODNICZYCH
- WS WODY POWIERZCHNIOWE - rzeka Warta
- ZLO LASY OCHRONNE

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW:

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

SYSTEM KOMUNIKACJI:

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

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

- K OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- K PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- LNIE ELEKTROENERGETYCZNE WN I NWN
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU

ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA:

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

ROLNICTWA I LEŚNA PRZESTRZEN PRODUKCYJNA:

- Rz TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY KUBATUROWEJ
- LASY
- ZALEŚNIENIA / KOMPLEKSY GRUNTÓW ROLNYCH ZADRZEWIONYCH
- ZASOBY ŚRODOWISKOWE, w tym ich ochrona:
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WOD PODZIEMNYCH "MIROW-OLSZTYN"
- GRANICA GZWP (nazwa na rysunku)
- FILAR OCHRONNY W ZŁOŻU KOPALINY DLA LINII EE
- OBSZAR UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO EKSPLOATACJI ZŁOŻA
- TG "Łatosówka II"
- TG "Zawada II A"

inne oznaczenia:

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

skala 1:50000 (format A3)

UZASADNIENIE

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 rodzi skutki finansowe dla gminy. W związku z wejściem ustawy o rewitalizacji (poz.1777 z dnia 3 listopada 2015r.) , ustawy mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tut. Organ przeprowadził analizę wskazanych planem przeznaczeń:

a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- MN,

oraz terenów R, RZ, ZL, ZLL

b) Tereny komunikacji:

– **KD-DG (L)**- teren drogi gminnej (lokalnej),

– **KD-DG (D)**- teren drogi gminnej (dojazdowej), w kontekście efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

I tak **za nową strukturę przestrzenną** należy uznać część terenów:

a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- MN,

gdzie przekształcenie tych terenów jest kontynuacją funkcji występującej lub wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla gminy Mstów. W w/w planie w większości występuje utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Planem wskazano możliwość uzupełnień zabudową luk budowlanych.

Sieci występują w obszarach zainwestowanych, dla nowych terenów przewiduje się realizację sieci w ramach umów podmiotów prywatnych z gestorami sieci. Gestorzy ci w ramach uzgadniania planu wyrazili wolę i możliwość doinwestowania w/w terenów.

Szczegółowa analiza obszaru została zawarta w Analizie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów ” wykonaną w kwietniu 2009r. W/w dokument zawiera tabele przedstawiające udział powierzchniowy i procentowy w stosunku do powierzchni gminy dla poszczególnych terenów wskazanych w planie z 2005r. (zgodnie ze wskazaniem autora opracowania – dane są wyłącznie poglądowe). Udziały procentowe określonych funkcji nie są poparte analizami demograficznymi, w związku z powyższym nie jest możliwa ich ocena.

Analiza dokumentu studium (studium z roku 2009) zawarta w niniejszym dokumencie wskazuje na kontynuację sieci osiedleńczej wskazanej we wcześniejszych dokumentach (1987 r.) oraz poszerzenie jej wzdłuż wszystkich dróg. Autorzy wskazują na dużą przypadkowość wskazań przestrzennych.

Analiza nie określiła stanu realizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w kontekście wyznaczonych obszarów rozwojowych gminy oraz nie wskazała elementów (obszarów) słabo lub nieprawidłowo ukształtowanych w kontekście polityki ekonomiczno-społecznej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przyjętego uchwałą NR XXIII/175/2012 RADY GMINY MSTÓW z dnia 29 czerwca 2012 r. wskazano, iż odnosi się ono do odległych horyzontów czasowych, nie wskazano jakich przesłanek ekonomiczno-demograficznych się oparto. Nie przedłożono analizy zasadności wskazanych układów drogowych. Wskazany w dokumencie „bilans terenu” cyt. „obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy jest potwierdzona ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” jest nieudokumentowana obliczeniami i trudno uznać taki wywód za prawdziwy, ze względu na znaczne zwiększenie możliwości przekształceń terenów w w/w studium w kontekście planu. Projektanci niniejszego opracowania planu nie mając żadnego instrumentu prawnego do ograniczania dalszych przekształceń terenu, przyjęli dokument studium, jako ostateczny na co najmniej 25 lat, gdzie migracja winna mieć saldo dodatnie na poziomie minimum 4% na rok. Reasumując przyjęte założenia demograficzne w planie wpływają na konieczność zmiany polityki demograficznej gminy. Zaproponowane przekształcenia terenów w planie uwzględniają w/w czynniki. Zaproponowane rozwiązania – przekształcenia terenów w niniejszym planie wskazują na konieczność podjęcia działań (poza planistycznych) powodujących wzrost atrakcyjności gminy oraz przyjęcie działań w

zakresie przygotowania terenów mieszkaniowych pod kątem stworzenia odpowiedniej bazy infrastrukturalnej (drogi, sieci). Projektanci przyjęli, iż obszary przekształceń są terenem konfliktów, gdzie należy z jednej strony chronić środowisko a z drugiej stymulować wzrost i powiększać zabudowę. Podejście oparte na koncepcji zrównoważonego rozwoju powinno pogodzić te sprzeczności i zapewnić długookresowy harmonijny rozwój gminy, między innymi poprzez prawidłowe kształtowanie dokumentów planistycznych i strategicznych gminy Mstów.

Obsługa komunikacyjna obszaru w sposób maksymalny wykorzystuje istniejący układ dróg publicznych. Zaproponowane szerokość drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując **tereny częściowo są przygotowane do pełnienia określonej funkcji** rozumianej, jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatnej do zabudowy.

Plan spełnia wymagania art. 1 ust. 1-4. Występuje zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust.1.

Dokument analizy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z roku 2009 nie zawiera bilansu terenów uwzględniających ocenę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Mając na uwadze, iż przyjęcie planu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych, zwiększy powierzchnię terenów przeznaczonych pod zróżnicowaną zabudowę mieszkaniową i usługową, może przyczynić się do rewitalizacji tej części gminy, podnosząc jej atrakcyjność przyjęcie przez Radę Gminy Mstów niniejszej uchwały jest uzasadnione.