

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY MSTÓW
z dnia ...

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
zlokalizowanego w miejscowości Kłobukowice w gminie Mstów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086),

Rada Gminy Mstów uchwala:

ROZDZIAŁ 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Kłobukowice w gminie Mstów, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że projekt 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.

§ 2.1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1 000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. *Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.*

4. *Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.*

§ 3.1. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr XIII/103/2019 Rady Gminy Mstów z dnia 25 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Obszar wyodrębniony granicami planu, o powierzchni ok. 1,2000 ha, zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania ulic - Gminnej i Głównej w miejscowości Kłobukowice, w gminie Mstów.

§ 4.1. Część tekstowa planu składa się z:

- 1) przepisów ogólnych;
- 2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem;
- 3) przepisów końcowych.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe przyporządkowane do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia i oznaczające:
 - a) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony symbolem - U/P,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem - MN;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności:

- 1) trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 2) orientacyjne granice pasów technologicznych wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
- 3) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:
 - a) otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E),
 - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 Niecka Miechowska (NW) oraz
 - d) regionu wodnego Warty.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 5) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

§ 6. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych.

§ 7. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji, charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;

- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; do usług w rozumieniu planu, nie zalicza się w szczególności działalności o charakterze produkcyjnym, wytwórczym, rzemieślniczym, magazynowym;
- 8) **produkcji** – należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieści się prowadzenie działalności przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym - rzemieślników w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1267, 2245, z 2019 r. poz.1495), polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych);
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć:
- a) budynek,
 - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 11) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii (bez przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny) przez:
- a) elementy zabudowy takie jak np.: okapy, wejścia (zadaszenia, schody, podesty, pochylnie, windy, rampy i do nich podobne), o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa,
 - c) obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś - parkingi i inne elementy komunikacyjne;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782);
- 17) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć funkcje, parametry, cechy i wskaźniki

charakteryzujące zabudowę i zagospodarowanie terenu istniejące w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem obowiązujących, prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę.

ROZDZIAŁ 2.

Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem

Oddział 1.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, parametrów, cech i wskaźników oraz zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. W granicach obszaru objętego planem wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi następujące tereny:

- 1) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony symbolem - **U/P**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem - **MN**.

§ 9.1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu **U/P** jest zabudowa, obiekty i elementy zagospodarowania terenu służące funkcji usługowej i/lub produkcyjnej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2.

2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenu **U/P** jest zabudowa, obiekty i elementy zagospodarowania terenu służące funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **U/P** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi w terenie U/P są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe, administracyjne itp.;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,
- 3) elementy komunikacyjne, w tym m.in. ciągi komunikacyjne, parkingi, place składowe, place postojowe i manewrowe; itp.;
- 4) zespoły roślinności, w tym - o charakterze izolacyjnym, zieleń urządzona, obiekty małej architektury itp.

4. Ustala się zasady połączenia różnych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu:

- 1) w postaci lokalu lub lokali mieszkalnych zajmujących część budynku o innej funkcji, zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 2) w postaci lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących innym funkcjom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **U/P** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,6;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%.

6. W przypadku, gdy ustalenia ust. 5 pkt 3 są przekroczone w stanie istniejącym, dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej.

7. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **U/P** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, przedstawione graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471, 1087);
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu:
 - a) nie więcej niż 6 m w przypadku przekrycia dachem stromym,
 - b) nie więcej niż 10 m w przypadku przekrycia dachem płaskim;
- 5) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45° ,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa, granicy działki,
 - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 6) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
 - a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy).
8. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:
 - 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
 - 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.
9. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **UIP**:
 - 1) odseparowanie działki budowlanej od strony sąsiadujących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel; szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m, a jego skład i kombinacja gatunków - odpowiednia do ww. celu;
 - 2) dopuszczenie możliwości nadbudowy części budynku, która w stanie istniejącym znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną linią zabudowy, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi, odnośnymi ustaleniami planu oraz przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi;
 - 3) wykorzystanie istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
 - 4) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 5) dopuszczenie możliwości usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo, oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 6) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

§ 10. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu **MN** jest zabudowa, obiekty i elementy zagospodarowania terenu służące funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **MN**: usługi, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **MN** uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. zabudowa, inne obiekty i elementy zagospodarowania terenu niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe, administracyjne, socjalne itp.;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,
- 3) elementy komunikacyjne, w tym m. in. ciągi komunikacyjne, parkingi, place postojowe i manewrowe itp.;
- 4) zespoły roślinności, w tym - o charakterze izolacyjnym, zieleń urządzona, obiekty małej architektury itp.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **MN** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,4;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%.

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, przedstawione graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) gospodarczej, garażowej i do niej podobnych obiektów towarzyszących: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu;
- 3) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
 - a) gospodarczej, garażowej i do niej podobnych obiektów towarzyszących: nie więcej niż 4,5 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej: nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu;
- 4) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: 30° - 45°,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe zabudowy gospodarczej, garażowej i do niej podobnych obiektów towarzyszących;

- d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa, granicy działki,
 - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 5) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk, przy zachowaniu zasady jasnej kolorystyki elewacji i ciemnej kolorystyki dachu.
6. Przepisy § 9 ust. 7 pkt 6 oraz ust. 8 stosuje się odpowiednio.
7. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **MN**:
- 1) odseparowanie działki budowlanej użytkowanej dla funkcji, o których mowa w § 10 ust. 2 od graniczących z nią działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel;
 - 2) wykorzystanie istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
 - 3) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) zakaz lokalizacji zespołów garaży składających się z więcej niż 3 obiektów lub stanowisk w obiekcie;
 - 5) dopuszczenie możliwości usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo, oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
 - 6) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

§ 11.1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 9 i 10, nie mieszczą się:

- 1) zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219);
- 2) działalności gospodarcze mieszczące się w ramach przeznaczenia terenu, które kwalifikują się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471) wraz z przepisami wykonawczymi; w terenie MN ograniczenie dotyczy również działalności gospodarczych, które kwalifikują się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; obiekty i zagospodarowanie terenu służące sprzedaży paliw (stacja paliw); handel wymagający terenowej ekspozycji środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego bądź ich części;
- 5) bazy transportowe i do nich podobne;
- 6) działalności o charakterze przemysłowym;
- 7) działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 8) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.

3. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania albo racjonalnego usprawnienia – w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2020r. poz. 1062) - w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

Oddział 2.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu

§ 12.1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego obszaru objętego planem, a związane są z:

- 1) potrzebami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 Niecka Miechowska (NW);
- 2) potrzebami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E);
- 3) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

2. Ochronie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych służą regulacje z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska i przyrody, a także - zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, odnoszące się do całego obszaru objętego planem, wynikają z Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

Oddział 3.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 13. Poza regulacjami w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, które służą również ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi; w zakresie ochrony przed hałasem teren MN przyporządkowuje się do terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ww. ustawy;
- 2) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

- a) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
 - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
 - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 3) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 310, 284, 695, 782, 875);
 - 4) zakaz zmiany ukształtowania oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który tworzy warunki utrudniające lub uniemożliwiające spływ wód powierzchniowych bądź odwodnienie terenu;
 - 5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
 - 6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm dotyczących sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego;
 - 7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 797, 875) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, 2020, z 2020 r. poz. 150, 284, 875);
 - 8) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

Oddział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 14.1. Ustala się, że system komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z dróg wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenów U/P i MN, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Zewnętrzny system komunikacyjny (poza granicami obszaru objętego planem) składa się z następujących elementów:

- 1) ulica Gminna - istniejąca droga publiczna klasy technicznej - zbiorcza, kategorii - powiatowa (1028S);
- 2) ulica Główna - istniejąca droga publiczna klasy technicznej - lokalna, kategorii - gminna.

3. Ustala się powiązanie systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z systemem zewnętrznym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

4. Parametry ciągów komunikacyjnych powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania.

5. W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:

- a) 1 lokal mieszkalny,
 - b) 25 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta lub powierzchni sprzedaży,
 - c) 4 miejsca służące konsumpcji,
 - d) 4 osoby zakwaterowane,
 - e) 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
- 2) w przypadku zbiegu wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania;
- 3) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik miejsc do parkowania nie został określony, należy ilość miejsc lub stanowisk określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
- 4) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia.
6. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:
- 1) parking terenowy;
 - 2) garaż.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system infrastrukturalny) składa się z istniejących i projektowanych obiektów (przewodów, urządzeń i in.) powiązanych z zewnętrznym systemem infrastrukturalnym (poza granicami obszaru objętego planem).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, oraz sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami systemu zewnętrznego.

3. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 12 uchwały.

4. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne.

5. Dopuszcza się dostosowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowę.

6. Ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią.

7. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż zgodnie z ust. 6 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

8. Ustala się zasadę usytuowania obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe itp.:

- a) w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
- b) dopuszcza się możliwość usytuowania obiektów poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

Oddział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16.1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki: ok. 0,1000 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 20 % dla terenu U/P;
- 2) 0,1 % dla terenu MN.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 19. Wójt Gminy Mstów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 20. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mstów.

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