

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY MSTÓW**  
**z dnia ..... 2022 roku**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy**  
**ul. Wyzwolenia w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Mstów uchwala:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Wancerów zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r.
2. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Wancerzów przy ul. Wyzwolenia, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXIX/246/2021 Rady Gminy Mstów z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
4. Plan składa się z integralnych części:
  - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
  - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunków planu.
5. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.**

1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.
2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:
  - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:
    - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
    - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
    - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
    - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
    - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - f) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
  - 3) przepisy końcowe.
3. Następujące oznaczenia są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;
  - 5) oznaczenia literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
    - a) U - tereny zabudowy usługowej,
    - b) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym oznaczenia:
  - 1) zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 Częstochowa E;
  - 2) zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
  - 3) zasięgu Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” - PK;
  - 4) trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV;
  - 5) wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.
5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
  - 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 3.

1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:
  - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7 uchwały;
  - 2) szczegółowych określonych w rozdziale 8 uchwały;
  - 3) zawartych graficznie na rysunkach planu.
2. Położenie linii, w tym linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane w tekście planu lub na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.
3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust.1 uchwały, nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

### § 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
  - 2) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
  - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu, mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu;
  - 5) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej w tym związanej z obsługą komunikacji samochodowej: pojęcie usług nie obejmuje działalności produkcyjnej i usług publicznych;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takich jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane takie jak: schody zewnętrzne, zjazdy do garaży, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
  - 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
  - 8) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleń złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniące funkcje osłonowe i ograniczające niekorzystne oddziaływanie.
2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:
  - 1) **uchwała** - oznacza uchwałę Rady Gminy Mstów;
  - 2) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu;
- 4) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- 6) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779, z późn. zm.);
- 7) **przedsięwzięcia mogące znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** - odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu

#### § 5.

1. W granicach działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego nowych budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.
2. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach poszczególnych terenów dopuszcza się, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, realizację:
  - 1) terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej;
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zapewniających możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
    - a) budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
    - b) urządzeń budowlanych i budowli,
    - c) budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
    - d) miejsc parkingowych.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu;
4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu:
  - 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
  - 2) użytkowanie gruntów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, łąk trwałych, pastwisk trwałych oraz gruntów pod stawami lub rowami.
5. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:
  - 1) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z okładzin elewacyjnych, obowiązuje stosowanie wyłącznie stonowanej kolorystyki w odcieniach pastelowych z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;
  - 2) nakaz stosowania określonych w pkt 1 kolorów nie dotyczy materiałów i okładzin elewacyjnych wykonanych z materiałów naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, bądź ich wiernych imitacji;
  - 3) kolor pokrycia połaci dachowych dachów o nachyleniu połaci dachowych większym od 12°: odcienie czerwieni, brązu, czerni i szarości;
  - 4) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.
6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
7. Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach publicznych:
  - 1) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).
8. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego - dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

## Rozdział 3.

## **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

### **§ 6.**

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem, wprowadza się zakaz lokalizacji:
  - 1) składów i magazynów w tym: lokalizacji składów opału i materiałów budowlanych oraz środków ochrony roślin;
  - 2) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego;
  - 3) targowisk i giełd towarowych;
  - 4) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 5) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, kompostowni i biogazowni oraz punktów do zbierania i przeładunku złomu;
  - 6) instalacji charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
  - 7) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz elektrowni wiatrowych;
  - 8) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 9) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów przesyłowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo.
4. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej w granicach działek budowlanych, na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi - jest realizacja wzdłuż granic takiej działki budowlanej wielopiętrowego pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 2m.
5. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).

### **§ 7.**

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
  - 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
  - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawo ochrony środowiska.
4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
5. Wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami wprowadzonymi na rysunku planu, pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – 220kV, o szerokości 50 m wzdłuż linii elektroenergetycznych (po 25 m od osi linii z każdej strony).
6. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych:
  - 1) w sposób uwzględniający wyznaczone na rysunku planu pasy technologiczne;
  - 2) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.
7. W granicach wyznaczonego w planie pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, wprowadza się zakaz:
  - 1) lokalizacji nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym budynków mieszkalnych;
  - 2) sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m;
  - 3) zwiększenia rzędnych terenu – tworzenia hałd i nasypów w odległości 10m od rzutu poziomego

skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej.

#### § 8.

1. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 Częstochowa E.
2. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.
3. W granicach planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

### Rozdział 4.

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

#### § 9.

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz jego powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia ulica Wyzwolenia - droga wojewódzka (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony południowej).
2. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oprócz ulicy Wyzwolenia określonej w ustępie 1 zapewnia droga wewnętrzna - położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony zachodniej.
3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
4. W granicach obszaru objętego planem, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunkach planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych, gruntów rolnych lub drogi pożarowe.
5. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych:
  - 1) służących jako dojazdy do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 5 m;
  - 2) służących jako dojazd do gruntów rolnych nie może być mniejsza niż 3m.
6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa;
  - 2) dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
    - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
    - b) jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
  - 3) dla zabudowy usługowej, w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

### Rozdział 5.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### § 10.

1. Zasady ogólne:
  - 1) utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem:
    - a) remontów, modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
    - b) budowy w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 2) lokalizacja nowych, a także rozbudowa i przebudowa istniejących urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:
    - a) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych (w tym ustawy o drogach publicznych i ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych);
    - b) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych.
2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o gminną sieć wodociągową, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne.
4. Zasilanie w gaz: z wykorzystaniem sieci gazowej lub skroplonego gazu płynnego, z dopuszczeniem budowy sieci na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego.
5. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska.
6. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
7. Postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi w sposób zabezpieczający czystość wód, na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 7 ust. 1 uchwały;
8. Odprowadzenie ścieków komunalnych:
  - 1) do systemu kanalizacji zbiorczej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego, oraz w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego:
  - 1) na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do kanalizacji deszczowej w granicach obszaru objętego planem oraz na terenach przylegających do obszaru objętego planem;
  - 3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie - na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego, z zapewnieniem wymaganego przepisami ograniczenia lub eliminacji substancji zanieczyszczających.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 11.**

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20 m,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić - od 30° do 150°.

## **Rozdział 7.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§ 12.**

Ustala się stawkę procentową służą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Mstów w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem**

#### **§ 13.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;

- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,60,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,2,
    - minimalna – 0,01,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
    - budynków usługowych - 12 m w kalenicy głównej,
    - budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 9 m,
  - b) geometria dachów: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° - 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

#### § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) maksymalna – 0,6,
    - b) minimalna - 0,01,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków pozostałych i wiat – 5 m,
  - b) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° - 45°,
    - budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15° - 35°,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

### **Rozdział 9. Przepisy końcowe**

#### § 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

#### § 16.

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

#### § 17.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Wancerzów, przyjętego uchwałą nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku.