

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MSTÓW
z dnia 2023 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w miejscowości Latosówka w gminie Mstów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Mstów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Latosówka 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 Latosówka, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XLI/351/2022 Rady Gminy Mstów z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszaru objętego planem, określono w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.
4. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej.
5. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna planu stanowiąca 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,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) 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 w części graficznej planu 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) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) U - tereny usług,
 - d) U-P - tereny usług lub produkcji,
 - e) ZP - tereny zieleni urządzonej,
 - f) KDD - teren drogi dojazdowej,
4. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych: zasięg udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 Częstochowa E.
 5. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym oznaczenia:
 - 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV;
 - 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
 - 3) symbole przeznaczenia terenów w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, przylegających do obszaru objętego planem;
 - 4) wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.
 6. 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) określenia 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 8 uchwały;
 - 2) szczegółowych określonych w rozdziale 9 uchwały;
 - 3) graficznych, zawartych w części graficznej planu.
2. Położenie linii, w tym linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane w tekście planu lub w części graficznej planu, należy ustalać poprzez odczyt części graficznej 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 wymaganym 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 w części graficznej 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 funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów i instalacji służącą prowadzeniu czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej w tym związanej z obsługą komunikacji samochodowej, w zakresie: klasy przeznaczenia terenu określonej w poziomie drugim zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) z zakazem terenów usług: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego; pojęcie usług nie obejmuje działalności produkcyjnej oraz prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami;

- 6) **terenie usług rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do prowadzenia, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców działalności gospodarczej w ograniczonej skali wykonywanej z zachowaniem warunków określonych w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159) w tym drobnej wytwórczości nie zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 7) **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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159), polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych);
 - 8) **usługach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją zorganizowanej aktywności, w szczególności takiej jak: miejsca zajęć sportowych, miejsca zabaw dla dzieci, park linowy, wypożyczalnia sprzętu sportowego czy podobne;
 - 9) **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;
 - 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 11) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć roślinność o przeważającym składzie gatunków drzew i krzewów, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcje całorocznej przesłony wizualnej oraz bariery akustycznej od terenów sąsiednich;
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 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
 - 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 2022 r. poz. 1225);
 - 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 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
 - 7) **mikroprzedsiębiorca lub mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221 z późn. zm.);
 - 8) **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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 i 2 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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, dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla jednej z funkcji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz dla kilku z funkcji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego jednocześnie, w dowolnych proporcjach.
 4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.
 5. W przypadku konieczności odtworzenia w całości lub w części istniejących w dniu uchwalenia planu napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się zwiększenie ich wysokości, przy czym wysokość konstrukcji wsporczych nie może przekroczyć: 30 m od poziomu terenu.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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.
 9. Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach publicznych:
 - 1) z zachowaniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
 - 2) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).
 10. 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:
 - 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, kompostowni i biogazowni oraz punktów do zbierania i przeładunku złomu;
 - 4) instalacji charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
 - 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz elektrowni wiatrowych;
 - 6) usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem U-P wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;

- 2) składów i magazynów w tym: lokalizacji składów opału i materiałów budowlanych oraz środków ochrony roślin;
- 3) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego;
- 4) targowisk i giełd towarowych.
3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową:
 - 1) nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo;
 - 2) wymaga zastosowania środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji substancji i energii, które mogą być szkodliwe dla stanu środowiska lub zdrowia ludzi albo mogą mieć negatywny wpływ na warunki życia mieszkańców w otoczeniu, w tym pyłów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, zapachów i oświetlenia jaskrawego bądź o zmiennym natężeniu.

§ 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 urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. Dla ochrony przed hałasem:
 - 1) dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa 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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
 - 2) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej lub 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. 4m w zabudowie produkcyjnej i 2m w zabudowie usługowej.
5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych:
 - 1) w sposób uwzględniający wyznaczone w części graficznej planu pasy technologiczne wzdłuż:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV – w odległości 25 m od osi linii z każdej strony,
 - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – w odległości 7 m od osi linii;
 - 2) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.
7. W granicach wyznaczonych w planie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 do 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 8.

1. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 Częstochowa E.
2. Zagospodarowanie terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych o którym mowa w ust. 1, z uwzględnieniem ochrony wód wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

3. Do czasu ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów położonych w granicach GZWP 326 Częstochowa (E), z zachowaniem ogólnych zasad ochrony wód zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego, w szczególności poprzez:
 - 1) prowadzenie działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych,
 - 2) użytkowanie terenów w sposób nie powodujący pogorszenia stanu wód.
4. 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 5.

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 zapewniają:
 - 1) ulica Sadowa - droga powiatowa (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony zachodniej),
 - 2) ul. Leśna - droga gminna (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony północnej).
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oprócz dróg określonych w ust.1 zapewnia droga dojazdowa oznaczona w części graficznej planu symbolem KDD, zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych do zabudowy.
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 w części graficznej planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych lub drogi pożarowe.
5. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych w części graficznej planu, winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 5 m.
6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca służące konsumpcji,
 - jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej,
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
 - 2) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, 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;
 - 3) w zakresie sposobu realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania ustala się:
 - a) nakaz zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
 - b) realizację garaży wolno stojących,
 - c) realizację parkingów terenowych, podziemnych lub garaży wbudowanych w budynki.

Rozdział 6.

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,
 - 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 średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem ich rozbudowy 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;
 - 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 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11.

W przypadku dokonania scalania 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: m
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek dla terenów MN i MN-U - 800 m²,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 lit. a - 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić - od 30° do 150°.

Rozdział 8.

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 9. **Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem**

§ 13.

Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,01,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) budynków pozostałych i wiat – 5 m.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
 - b) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 220kV i SN 15kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,0,
 - minimalna: 0,01,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
- 4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - 9m,
 - b) budynków usługowych - 10 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 5 m.

§ 15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony do lokalizacji:
 - usług wyłącznie z zakresu sportu i rekreacji oraz gastronomii dla obsługi terenu zieleni urządzonej oznaczonego w części graficznej planu symbolem ZP,
 - integralnie związanych z funkcją terenu: altan, obiektów małej architektury, ścieżek i placów,
 - b) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały,
 - c) wprowadza się:

- nakaz ujednolicenia formy architektonicznej zabudowy poprzez zastosowanie jednolitych: kątów nachylenia połaci dachowych, detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i wiat oraz obiektów tymczasowych;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna - 0,01,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%;
- 4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów: maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych - 10 m,
 - b) budynków pozostałych - 5 m.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów obróbki metali i drewna,
 - b) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 1,2,
 - minimalna - 0,01,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów: maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych i produkcyjnych - 10 m,
 - b) budynków pozostałych i wiat - 9 m.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny rekreacji i wypoczynku, z dopuszczeniem lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i placu zabaw dla dzieci,
 - b) ciągi piesze i rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingów,
 - b) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 80%;
- 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu: dla potrzeb utwardzenia części terenu ustala się realizację nawierzchni z naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności takich jak nawierzchnie mineralne i żwirowe, płyty kamienne i betonowe z dopuszczeniem zastosowania innego rodzaju nawierzchni, w tym bezpiecznych nawierzchni syntetycznych, w przypadku realizacji placu zabaw lub siłowni zewnętrznej.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,

- b) teren przeznaczony do lokalizacji:
 - jezdni z chodnikami lub poboczami,
 - ciągów pieszo-jezdnych,
 - zjazdów,
 - drogowych obiektów inżynierskich,
- c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację parkingów przydrożnych, ścieżek rowerowych, a także zieleni przydrożnej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy drogi,
- d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
- c) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 220kV i SN 15kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 20.

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

§ 21.

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 Latosówka, przyjętego uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 roku.