

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MSTÓW
z dnia 2023 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w miejscowości Kobyłczyce 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 z późn. zm.), Rada Gminy Mstów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Kobyłczyce 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 Kobyłczyce, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XLIX/397/2023 Rady Gminy Mstów z dnia 10 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej uchwałą Nr LI/413/2023 Rady Gminy Mstów z dnia 30 marca 2023 r.
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) oznaczenia literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MN-RZM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,

- b) RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - c) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
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) zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
 - 2) symboli przeznaczenia terenów w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, przylegających do obszaru objętego planem;
 - 3) 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 wymaganych dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 4.

1. Ilekcioć 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 uzupełniającym 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) **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;
 - 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 7) **zabudowie kubaturowej** – należy przez to rozumieć budynki oraz obiekty wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (ścian) oraz dachu (obiekty podobne do budynków, którym można przypisać parametr kubatury, takie jak budynki i kontenery);
 - 8) **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) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** - odpowiada obiektom budowlanym i instalacjom przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej, zaliczonym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm) do gruntów rolnych zabudowanych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, w tym budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
 - 6) **zabudowa zagrodowa** - odpowiada zabudowie wymienionej w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
 - 7) **budowle rolnicze** - odpowiadają obiektom wymienionym w § 4 pkt 1 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowlom rolniczym i ich usytuowanie (Dz.U z 2023r. poz. 297);
 - 8) **DJP** - odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe inwentarza” stosowanym 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.);
 - 9) **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);
 - 10) **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 2023 r. poz. 1587);
 - 11) **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) 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) miejsc parkingowych.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 20 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, z wyłączeniem terenu RZ, 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 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.).
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:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem RZP;
 - 3) składów i baz w tym: lokalizacji składów opału i materiałów budowlanych oraz środków ochrony roślin;
 - 4) 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;
2. Warunkiem lokalizacji nowych obiektów inwentarskich przeznaczonych do prowadzenia chowu i hodowli większej niż 2DJP jest ich odizolowanie od przylegających działek budowlanych pasami zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości:
 - 1) 2 m - dla obiektów przeznaczonych do prowadzenia chowu i hodowli większej niż 2 DJP i równej lub mniejszej od 10 DJP;
 - 2) 3 m - dla obiektów przeznaczonych do prowadzenia chowu i hodowli większej niż 10 DJP.
3. Prowadzenie działalności rolniczej:
 - 1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska oraz przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo;
 - 2) wymaga zastosowania środków technicznych eliminujących możliwość powstania zanieczyszczeń (emisji substancji i energii, które mogą być szkodliwe dla stanu środowiska lub zdrowia ludzi) w szczególności w zakresie wytwarzania hałasu drgań oraz zanieczyszczenia powietrza.

§ 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 i drganiami:
 - 1) dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, obowiązują 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 związanej z działalnością rolniczą w granicach działek budowlanych na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi - jest realizacja wzdłuż granic takiej działki budowlanej pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 2m.
5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
6. Lokalizacja zabudowy oraz zagospodarowanie terenów przy sieciach gazowych z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
7. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

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 zapewnia droga powiatowa (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony północnej).
2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
3. Utrzymuje się istniejące powiązania komunikacyjne terenów nie położonych bezpośrednio przy drogach publicznych poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na terenach przylegających.
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 i zagrodowej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów

- osobowych na jeden lokal mieszkalny w granicach działki budowlanej,
- b) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku w granicach działki budowlanej;
- 2) 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;
- 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, w szczególności 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, w tym dróg i dojazdów.
- ##### **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. Zaopatrzenie w ciepło:** w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska.
- ##### **5. Zasilanie w gaz:** z wykorzystaniem sieci gazowej lub skroplonego gazu płynnego, z dopuszczeniem budowy sieci na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego.
- ##### **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 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 dla terenów MN-RZM - 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 – 20 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-RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt ograniczona do ilości nie przekraczającej 5 DJP;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 1) maksymalna – 0,9,
 - 2) minimalna - 0,01,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 30%;
- 4) szczególne zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkaniowych – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich – 8 m,
 - c) budynków pozostałych i wiat – 6 m.

§ 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa służąca produkcji rolniczej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę służącą produkcji rolniczej obejmującą chów i hodowlę zwierząt,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - zabudowy nie związanej z rolnictwem,
 - nowych budynków bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,9
 - minimalna: 0,01,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;

- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów: maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
- a) budynków gospodarczych i inwentarskich – 12 m,
 - b) garażowych i wiat – 10 m.

§ 15.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - w zakresie określonym w pkt 3 lit. a;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym związanej z obsługą rolnictwa, z dopuszczeniem lokalizacji budowli rolniczych,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 80%,
 - c) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 20m.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 17.

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

§ 18.

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 Kobyłczyce, przyjętego uchwałą nr XV/130/2016