

UCHWAŁA NR

RADY GMINY MŚTÓW

z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru zlokalizowanego w miejscowości Małusy Małe w Gminie Mstów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXIX/244/2021 z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Małusy Małe w Gminie Mstów, Rada Gminy Mstów po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony przy drodze gminnej w środkowej części wsi Małusy Małe, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „dach płaski” – dach o nachyleniu do 10 stopni;
- 2) „modernizacja” – przebudowę lub odbudowę, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,3 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
- 4) „plan” – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) „powierzchnia całkowita zabudowy” – powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych **zabudowy**, o której mowa w pkt 13 niniejszego paragrafu;
- 6) „tektonika elewacji” – zwartość kompozycyjną elewacji (np. proporcje podziałów, osie kompozycyjne, elementy wystroju, materiały elewacyjne);
- 7) „teren” – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 8) „usługi nieuciążliwe” – usługi, które spełniają wymóg dopuszczalnego poziomu hałasu ustalonego dla terenu i nie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 9) „ustawa” – ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 11) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów, o których mowa w pkt 13 niniejszego paragrafu, w powierzchni działki budowlanej;
- 12) „wysokość zabudowy” – wysokość budynku lub jego części liczoną jako wymiar pionowy od poziomu terenu przy wejściu do budynku położonym na najniższej kondygnacji nadziemnej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej gzymsu lub attyki, a w przypadku dachów stromych do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 13) „zabudowa” – budynek lub zespół budynków;
- 14) „zachowanie istniejącej zabudowy” – dopuszczenie **modernizacji** obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Ustalenia tekstowe planu należy odczytywać w powiązaniu z ustaleniami graficznymi na rysunku planu.

2. Terminy o znaczeniu określonym w § 3 oznaczone zostały w tekście planu wyróżnione pogrubioną czcionką.

3. Dla potrzeb planu intensywność zabudowy należy obliczyć zgodnie z zasadą określoną w **ustawie** przyjmując **powierzchnię całkowitą zabudowy** zgodnie z definicją zawartą w § 3 pkt 5.

4. Budynki garażowe i gospodarcze niezwiązane z funkcją mieszkaniową należy traktować jak zabudowę o funkcji przeznaczenia terenu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalne liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 5. 1. Dla terenu 1.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren **zabudowy** mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, na którym dopuszcza się:
 - a) **usługi nieuciążliwe**,
 - b) **zabudowę** garażową, gospodarczą, zieleni urządzoną, miejsca parkingowe,
 - c) lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 11;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 50%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 40%,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności **zabudowy**: 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności **zabudowy**: 1,2;
- 3) parametry nowej **zabudowy**:
 - a) maksymalna **wysokość zabudowy**: 12 m,
 - b) maksymalna wysokość innych obiektów niebędących **zabudową**: 15 m,
 - c) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
 - dach stromy, o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40 stopni;
 - dla obiektów o wysokości zabudowy do 6 m dopuszcza się **dach płaski**,
 - d) w strefie frontowej wymaga się dachu stromego, o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40 stopni.

2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej **zabudowy** usługowej,
 - c) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
- 2) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,
 - b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady zabudowy:
 - a) zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3,
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połaci daszków ani ich geometrii,
 - b) zakazuje się stosowania oblicówki wykonanej z tworzyw sztucznych imitujących deskowanie ściany;
- 3) zasady rozbudowy:
 - a) budynku krytego dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10%,
 - b) budynku krytego dachem płaskim: rozbudowa winna być kryta dachem płaskim, przy czym nie limituje się sposobu zadaszenia nad wejściem do budynku,
 - c) w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 20%,
 - d) **tektonika elewacji** winna nawiązywać do istniejącego budynku, chyba, że jej zmiana następuje na całym obiekcie, łącznie z istniejącym;
- 4) zasady nadbudowy:
 - a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami dla terenu,
 - b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami dla terenu.

2. Na terenie określonym w ust. 1 ustala się następujące parametry **zabudowy** garażowej i gospodarczej związanej z zabudową mieszkaniową:

- 1) **wysokość zabudowy**: do 3,5 m;
- 2) geometria dachu: **dach płaski**.

3. Dopuszcza się **zachowanie istniejącej zabudowy** gdy jej gabaryty i geometria dachu nie spełniają kryteriów określonych dla terenu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się, że na obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Postępowanie z odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach.

3. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

5. Ustala obowiązek stosowania do celów grzewczych rozwiązań proekologicznych.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu 1.MN/U:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz tych inwestycji, które nie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i nie wywierają niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz;
- 2) nawierzchnie utwardzone należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem wód wglębnych oraz gleby.

7. Zgodnie z UCHWAŁĄ NR IV/48/2/2014 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” obszar planu położony jest w otulinie parku krajobrazowego.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Na obszarze planu nie występują obiekty i tereny wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) obiekty małej architektury winny charakteryzować się jednorodnością przyjętych form ze szczególnym uwzględnieniem zastosowanych materiałów w kontekście sąsiadującej zabudowy;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować jako zieleń urządzoną, która będzie wykonana przy użyciu nieinwazyjnych gatunków obcych roślin.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Na obszarze planu odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Nie dotyczy.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 13. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustanowienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Obszar planu nie obejmuje żadnego elementu systemu komunikacji.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja liniowych obiektów uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie terenów zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 2) wysokość obiektów infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 15 m;
- 3) nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

2. W zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych obowiązują przepisy w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie wyznacza się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 13

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty równą 30%.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

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