

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada 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/247/2021 z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada 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 ul. Częstochowskiej 6, 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) „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;
- 3) „plan” – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) „powierzchnia całkowita zabudowy” – powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych zabudowy, o której mowa w pkt 10 niniejszego paragrafu;
- 5) „teren” – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 6) „ustawa” – ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 8) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów, o których mowa w pkt 10 niniejszego paragrafu, w powierzchni działki budowlanej;
- 9) „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 połączeń dachowych;
- 10) „zabudowa” – budynek lub zespół budynków.

**§ 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 4.

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.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren **zabudowy** usługowej, na którym:
  - a) dopuszcza się:
    - funkcję mieszkaniową realizowaną w budynku mieszkalno-usługowym,
    - składy i magazyny,
    - zabudowę garażową, gospodarczą, zieleń urządzoną, miejsca parkingowe,
    - lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 11,
  - b) zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 50%,
  - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 20%,
  - 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 o kalenicy prostopadłej do bocznej granicy działki.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej.

#### **§ 6.** 1. Dla terenu 2.KD-G ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren drogi publicznej obejmującej pas drogowy.

#### 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego określone zostały w rozdziale 10.

#### **§ 7.** 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 2,
- 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 ścian;
- 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;
- 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 funkcją mieszkaniową:

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

### Rozdział 3

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8.** 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu 1.U:

- 1) zakazuje się otwartych składowisk materiałów sypkich i pyłących mogących spowodować zapylenie sąsiadujących nieruchomości;
- 2) wysokość składowisk innych materiałów do 3 m;
- 3) 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;
- 4) nawierzchnie utwardzone należy zabezpieczyć przed zanieczyszczeniem wód wglębnych oraz gleby;
- 5) pas terenu położony wzdłuż granicy z sąsiednimi nieruchomościami o min. szerokości 4 m należy zagospodarować neutralnie, wielopiętrową zielenią.

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**

**§ 9.** **Wysokość zabudowy** nie może przekroczyć 12 m.

### Rozdział 5

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

**§ 10.** 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**

**§ 11.** 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 zieleni urządzoną, która będzie wykonana przy użyciu nieinwazyjnych gatunków obcych roślin;
- 4) lokalizacja nośników reklamowych w pasie drogowym i w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, o której mowa w art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, winna spełniać wymogi tej ustawy.

### 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**

**§ 12.** 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**

**§ 13.** Nie dotyczy.

## Rozdział 9

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 14.** 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**

**§ 15.** Plan obejmuje fragment pasa drogowego drogi publicznej oznaczonej 2.KD-G stanowiącej element systemu komunikacji dróg publicznych w gminie. Kategoria funkcjonalna drogi to droga wojewódzka. Ustala się parametry techniczne drogi 2.KD-G jak dla drogi publicznej klasy „główna” dla przebiegu w terenach zabudowanych.

## Rozdział 11

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

**§ 16.** 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 budowli infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 50 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**

**§ 17.** 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**

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

## Rozdział 14

### **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 19.** Na rysunku planu uwidoczniono granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ w rozdziale 4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, tabela 7. Zadania samorządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego, ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego, lp. 6. „Budowa i przebudowa dróg wojewódzkich” (Załącznik do uchwały nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 2016 r. – Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 4619).

## Rozdział 14

### **Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

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