

UCHWAŁA NR XLI/350/2022
RADY GMINY MSTÓW

z dnia 27 czerwca 2022 r.

**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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony przy ul. Częstochowskiej, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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.
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 połaci 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 ład 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 dopuszcza się:
 - a) funkcję mieszkaniową realizowaną w budynku mieszkalno-usługowym,
 - b) składy i magazyny,
 - c) zabudowę garażową, gospodarczą, zieleni urządzoną, miejsca parkingowe,
 - d) lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 11,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania wynikające z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte są w rozdziale 3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalny **wskaźnik zabudowy**: 50%,
 - b) minimalny **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 20%,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności **zabudowy**: 0,001,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności **zabudowy**: 1,2;
- 4) 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. 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**.
3. 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 6. 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 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;

4) zasady nadbudowy:

- a) dopuszczalna wysokość: zgodna z ustaleniami dla terenu,
- b) geometria dachu: zgodna z odpowiednimi ustaleniami 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.U:

- 1) zakazuje się otwartych składów materiałów sypkich i pylących mogących spowodować zapylenie sąsiadujących nieruchomości;
- 2) wysokość składów 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

§ 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 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

§ 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. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) front działek nie może być mniejszy niż 20 metrów;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 5 stopni.

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 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

§ 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.

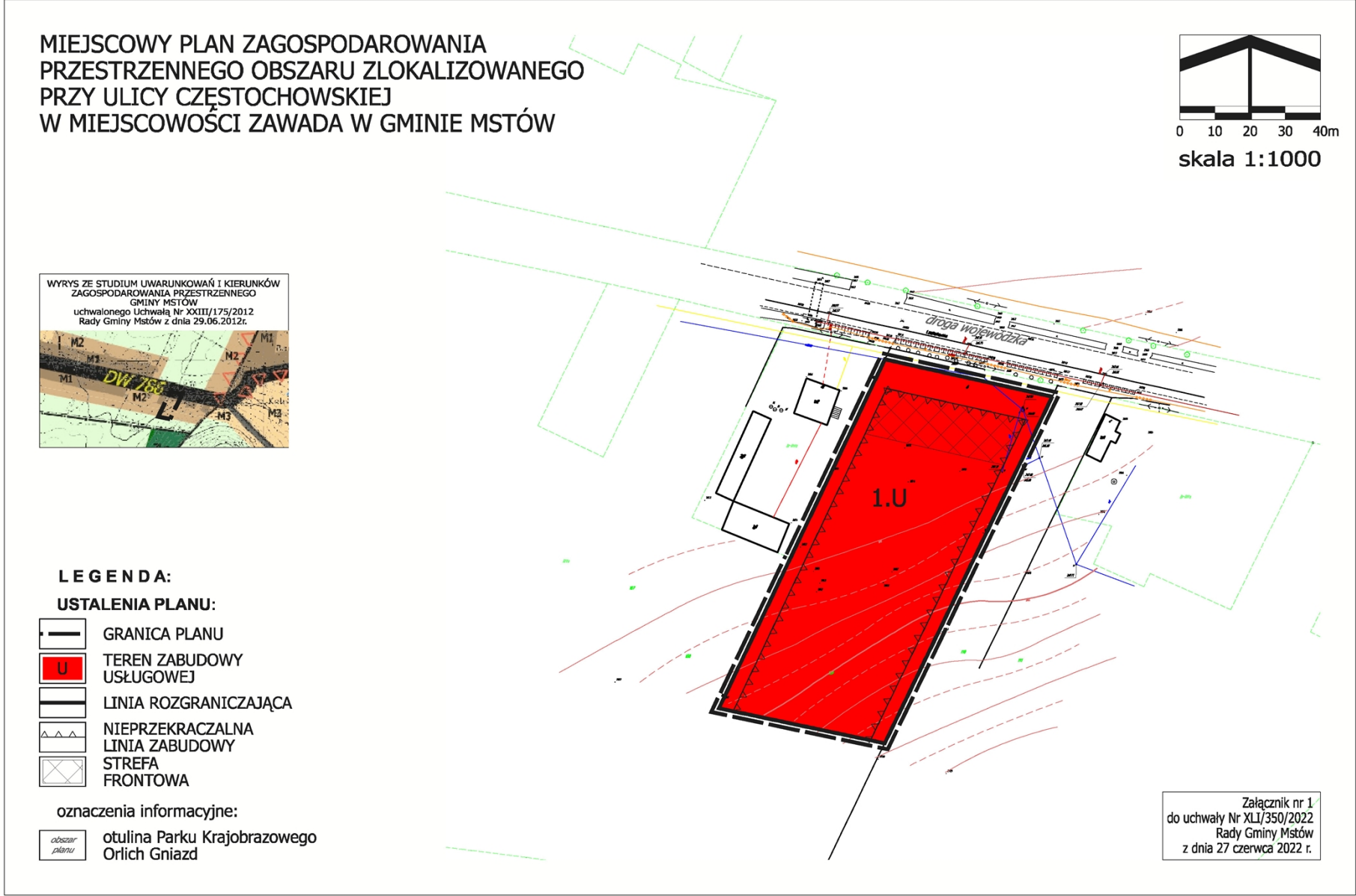
Przepisy końcowe

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Mstów

Krzysztof Chorylek



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/350/2022

Rady Gminy Mstów

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada w Gminie Mstów

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada w Gminie Mstów.

Podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/350/2022

Rady Gminy Mstów

z dnia 27 czerwca 2022 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada w Gminie Mstów nie powoduje obowiązku realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/350/2022

Rady Gminy Mstów

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Rada Gminy Mstów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Mstów w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada w Gminie Mstów.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Mstów w dniu 14 maja 2021 roku podjęła uchwałę Nr XXIX/247/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada w gminie Mstów celem zmiany obowiązującego planu miejscowego polegającej na zmianie przeznaczenia z terenu zabudowy jednorodzinnej na teren zabudowy usługowej. Przedmiotowa zamiana jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów uchwalonym w 2012 r.

Obligatoryjny zakres przepisów, które mogą być stanowione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ust. 2 przywołanej ustawy na wstępie, zgodnie z którymi został sporządzony projekt planu miejscowego. Są to przepisy, które uwzględniają zakres spraw wskazanych w art. 1 ust. 2 w punktach do 1 do 10 ww. ustawy.

Procedura projektu planu prowadzona była zgodnie z przepisami art. 17 ustawy co oznacza, że zainteresowani projektem planu byli powiadomieni o możliwości złożenia wniosków w terminie do dnia 22 września 2021 r. Etap opiniowania projektu planu miejscowego, który dla społeczeństwa gwarantowany jest poprzez możliwość zapoznania się z tym projektem podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 30 marca do 20 kwietnia 2022 r. i możliwość złożenia uwag do 6 maja 2022 r. Podczas procedury wyłożenia nie została złożona żadna uwaga.

Organy i instytucje właściwe do składania wniosków, opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostały o tym powiadomione zgodnie z przepisami ustawy. Dowody przeprowadzonej procedury znajdują się w dokumentacji planistycznej projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego nie wymagał analiz pod kątem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności ponieważ nie wyznaczał nowych terenów pod zabudowę lecz wyłącznie zmienił dotychczasowe przeznaczenie terenu pod teren zabudowy usługowej. Przez obszar planu przebiega sieć wodociągowa zapewniająca dostęp do wody.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie wywołuje kosztów pokrywanych z budżetu gminy i nie narusza interesu publicznego. Przepisy planu chronią prywatne interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, chronią również walory środowiskowe co jest szczególnie ważne z powodu położenia obszaru planu w otulinie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd. Nie można ocenić zgodności przedmiotowej zmiany planu z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ gmina nie sporządziła takiego opracowania.

Należy zauważyć, że obszar Gminy Mstów w całości objęty jest przepisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne potrzeby wynikają z jednostkowych potrzeb, których zmiana

możliwa jest wyłącznie w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów. Uchwalenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Częstochowskiej w miejscowości Zawada wpłynie na finanse publiczne.

Wzrost dochodów budżetowych z tytułu zmiany opodatkowania gruntów i opodatkowania zrealizowanej zabudowy szacuje się na 198882,5 zł rocznie. Jest to jednak szacunek zakładający pełną realizację ustaleń planu (czyli maksymalne wykorzystanie wszystkich dopuszczonych wskaźników), oznacza to, że wskazana kwota jest kwotą maksymalną, możliwą do osiągnięcia jedynie teoretycznie i po upływie, co najmniej, kilkunastu lat. W miarę realizacji przewidzianej na obszarze opracowania zabudowy wysokość uzyskiwanych dochodów budżetowych pochodzących ze zwiększenia podatków będzie rosła.

Mając powyższe na uwadze, jest w pełni zasadne uchwalenie przedmiotowego planu.