

**UCHWAŁA NR XXVIII/235/2021
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy
Sadowej w miejscowości Wancerzów 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

**Rada Gminy Mstów
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Sadowej w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że projekt 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.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,0000 ha, którego granice wyznaczono w uchwale Nr XIX/153/2020 Rady Gminy Mstów z dnia 22 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów, w miejscowości Wancerzów.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów, o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla aktu, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe przyporządkowane do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia i oznaczające:
 - a) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem - U,
 - b) teren zieleni, oznaczony symbolem - ZU;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności - informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa E oraz regionu wodnego Warty.

3. Granicę udokumentowanego złoża wapieni i margli przemysłu cementowego „Latosówka-Rudniki II”, ujawniono na rysunku planu stosownie do przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.).

4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w terenie, gdzie jest ona wykluczona;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 7) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

5. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

6. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

7. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji, charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; do usług w rozumieniu planu, nie zalicza się w szczególności działalności o charakterze produkcyjnym, wytwórczym, rzemieślniczym, magazynowym;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek,
 - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;

- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii (bez przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny) przez:
- a) elementy zabudowy takie jak np.: okapy, wejścia (zadaszenia, schody, podesty, pochylnie, windy, rampy i do nich podobne), o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa,
 - c) obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś - parkingi i inne elementy komunikacyjne;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyżej położonego punktu dachu obiektu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 13) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi następujące tereny:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem - U;
- 2) teren zieleni, oznaczony symbolem - ZU.

2. Ustala się, że przeznaczeniem terenu **U** jest zabudowa, obiekty i elementy zagospodarowania terenu służące działalności gospodarczym z zakresu usług.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **U** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są w szczególności obiekty budowlane związane funkcjonalnie z budynkami służącymi działalności gospodarczym:

- 1) budynki administracyjne, socjalne, gospodarcze i techniczne;
- 2) urządzenia budowlane, takie jak: ogrodzenia, śmietniki;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu, takie jak: kotłownie, stacje transformatorowe, zbiorniki, przewody naziemne i podziemne;
- 4) elementy komunikacyjne, takie jak: ciągi komunikacyjne, parkingi, place składowe, place postojowe i manewrowe;
- 5) zespoły roślinności, w tym - o charakterze izolacyjnym, zieleni urządzona;
- 6) obiekty małej architektury.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **U** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,6;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10%.

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenu U ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, przedstawione graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.);
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 12 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu:
 - a) nie więcej niż 6 m w przypadku przekrycia dachem stromym,
 - b) nie więcej niż 12 m w przypadku przekrycia dachem płaskim;
- 5) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 35°,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa, granicy działki,
 - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 6) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
 - a) elementów takich jak: świetliki dachowe, instalacje fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (w tym - kominów);
- 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy:
 - a) kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk, przy zachowaniu zasady jasnej kolorystyki elewacji i ciemnej kolorystyki dachu,
 - b) dopuszcza się technologie dachu zielonego i innych pokryć dachów płaskich.

6. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:

- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
- 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

7. Ustala się zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu U:

- 1) zasadę uniwersalnego projektowania albo racjonalnego usprawnienia – w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1062) - w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia;
- 2) ustala się wymóg odseparowania działki budowlanej od strony sąsiadujących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub o takim przeznaczeniu, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel; szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m a jego skład i kombinacja gatunków - odpowiednia do ww. celu;

- 3) wymóg wykorzystania istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 4) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo, oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 6) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zapewniać realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

§ 6. 1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu **ZU** są:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) zieleni nieurządzona;
- 3) zbiornik retencyjny.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu **ZU** uzupełniają mogą urządzenia budowlane.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **ZU** ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;
- 3) wymóg wykorzystania istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni.

§ 7. 1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczeń, o których mowa w § 5 i § 6, nie mieszczą się:

- 1) zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);
- 2) instalacje mogące spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, o których mowa w art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 3) działalności, w ramach których stosuje się technologie powodujące emisje szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, w szczególności obejmujące wysoki poziom hałasu i wibracji lub zanieczyszczenie powietrza;
- 4) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 5) obiekty, instalacje, urządzenia i miejsca służące do prowadzenia działalności z zakresu gospodarowania odpadami;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

Rozdział 3.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu

§ 8. 1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą:

- 1) terenu ZU, a związane są z potrzebami ochrony udokumentowanego złoża wapieni i margli przemysłu cementowego „Latosówka-Rudniki II”;
 - 2) całego obszaru objętego planem, a związane są z:
 - a) potrzebami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa E,
 - b) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.
2. Ochronie udokumentowanego złoża wapieni i margli przemysłu cementowego „Latosówka-Rudniki II” służą regulacje z zakresu przeznaczenia terenu ZU, uwzględniające przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze.
3. Ochronie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych służą regulacje z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska i przyrody, a także - zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.
4. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 9. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

2. Ustala się zasadę postępowania z powierzchniami zagrożonymi zanieczyszczeniem oraz ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zasadę stosowania instalacji i urządzeń zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych, uwzględniających wymogi i ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

4. Ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 114 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1439 z późn. zm.).

5. Wprowadza się zakaz zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi prowadzących do powstawania obszarów bezodpływowych oraz zakaz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych, w szczególności – podmurówek ogrodzeń w formie pełnych ścian, itp.

6. Ustala się nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm dotyczących sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego.

7. Wprowadza się nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 10. 1. Ustala się, że system komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z dróg wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu poszczególnych terenów, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Zewnętrzny system komunikacyjny (poza granicami obszaru objętego planem) składa się z ulicy Sadowej - istniejącej drogi publicznej klasy technicznej - zbiorcza, kategorii - powiatowa (DP 1060S).

3. Ustala się powiązanie systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z systemem zewnętrznym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

4. Parametry ciągów komunikacyjnych powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania.

5. W odniesieniu do ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), ustala się:

- 1) przyjęcie rozwiązań, które zapewnią uniknięcie przeciwwspadków utrudniających lub uniemożliwiających ich odwodnienie;
- 2) zakończenie powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych.

§ 11. 1. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji/urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane (w tym np. w formie parkingu terenowego, zlokalizowane w garażu itp.).

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc lub stanowisk do parkowania, generowanych przez zamierzenie budowlane, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się wskaźniki służące określeniu minimalnej liczby miejsc lub stanowisk do parkowania, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub działki budowlanej, w tym np. odbiorców usług, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia: minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:

- 1) 30 m² powierzchni użytkowej o funkcji administracyjnej;
- 2) 60 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej.

4. W przypadku łącznego wystąpienia wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania.

5. Jeśli dla danego rodzaju działalności wskaźnik miejsc lub stanowisk do parkowania nie został określony, należy ich ilość określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych.

6. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się, że wewnętrzny system infrastruktury technicznej (w granicach obszaru objętego planem) składa się z istniejących i projektowanych obiektów (w tym - przewodów i urządzeń) powiązanych z układem zewnętrznym (poza obszarem objętym planem miejscowym).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne:

- 1) w sytuacjach przewidzianych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, w tym - dopuszcza się źródła wytwórcze energii.

4. Ustala się sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

- 1) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej (np. zbiorniki, studnie chłonne, urządzenia rozsączające);
- 2) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną, teren nieutwardzony lub nieuszczelniony w granicach działki budowlanej, np. poprzez zagospodarowanie wód w ramach zieleni urządzonej z udziałem roślinności sprzyjającej retencji wód.
- 3) dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepustowości nominalnej urządzeń, np. poprzez zastosowanie rozwiązań regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci (urządzenia chłonne, retencyjne itp.);

5. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym - od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) zapewnieniem dostępu do drogi publicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez trasowanie przewodów (obiektów liniowych infrastruktury technicznej) w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (np. droga, dojazd, plac), pod ziemią i poza jezdnią.

6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w innych miejscach i w inny sposób niż wskazane w ust. 5 pkt 3 pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów ust. 5.

7. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowę.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2 0000 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 160 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą 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 % dla każdego terenu.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

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

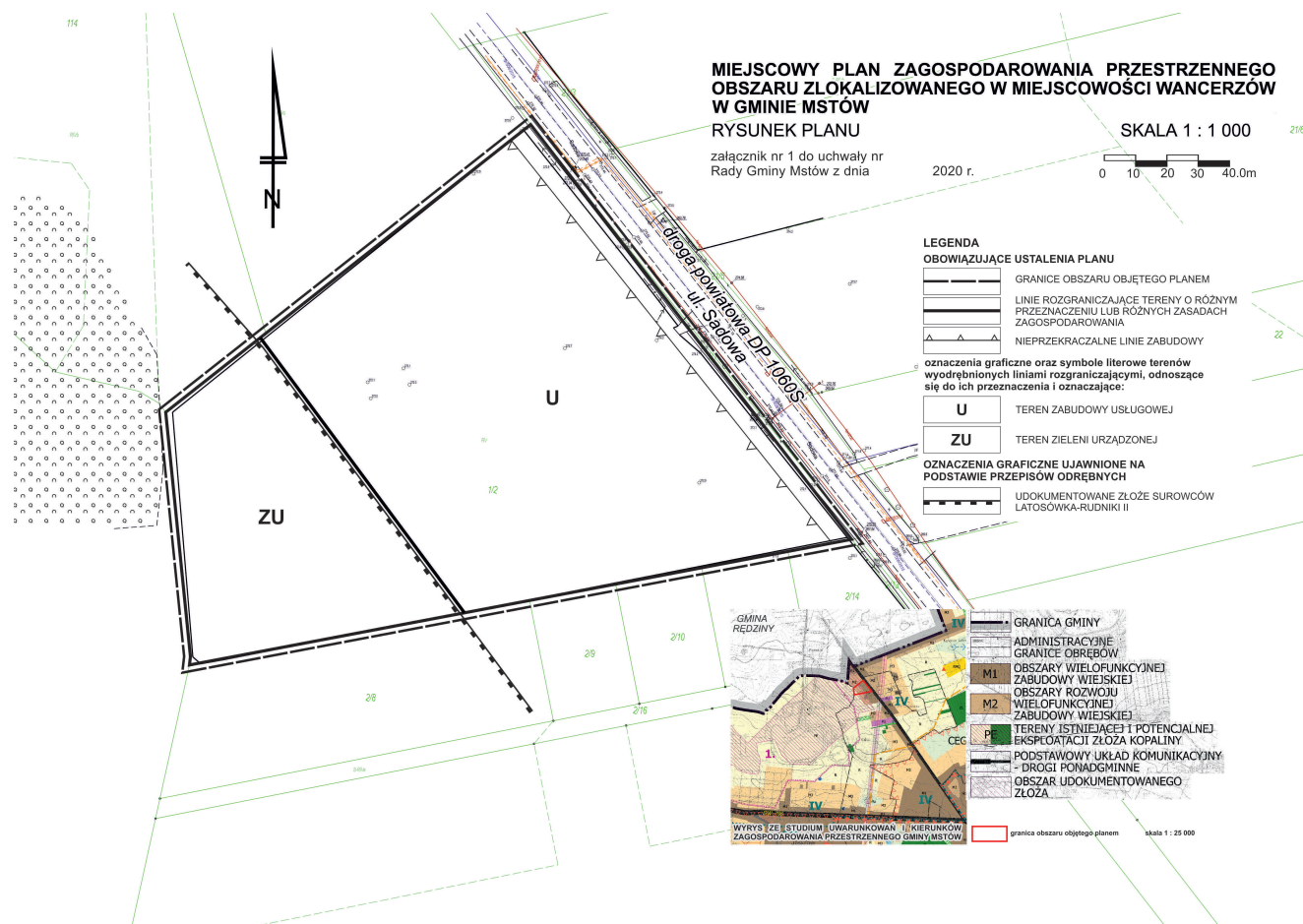
Przewodniczący Rady Gminy
Mstów

Krzysztof Chorylek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVIII/235/2021

Rady Gminy Mstów

z dnia 12 kwietnia 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/235/2021

Rady Gminy Mstów

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Sadowej w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Mstów stwierdza, że przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Sadowej w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/235/2021

Rady Gminy Mstów

z dnia 12 kwietnia 2021 r.

Zalacznik3.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Sadowej w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów, stanowiące załącznik do uchwały, mają postać cyfrową.