

UCHWAŁA NR XLIX/400/2023
RADY GMINY MSTÓW

z dnia 10 lutego 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy
ul. Wyzwolenia 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 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Rada Gminy Mstów
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Wancerów 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 Wancerzów przy ul. Wyzwolenia, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XXIX/245/2021 Rady Gminy Mstów z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

4. Plan składa się z integralnych części:

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

5. 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, 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 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) U - tereny zabudowy usługowej,
 - b) ZI - tereny zieleni izolacyjnej.

4. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych: zasięg udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 Częstochowa E.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym oznaczenia:

- 1) zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) zasięgu Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” - PK;
- 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 kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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) zawartych graficznie na rysunkach planu.

2. Położenie linii, w tym linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane w tekście planu lub na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku 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 wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku 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 dopuszczalnym 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) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz instalacje służące prowadzeniu czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej w tym związanej z obsługą komunikacji samochodowej: pojęcie zabudowy usługowej nie obejmuje działalności produkcyjnej;
- 6) **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;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 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;
- 9) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej sadzonych w celach ozdobnych i krajobrazowych.

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 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- 5) **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);
- 6) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.);
- 7) **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. poz. 1839 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 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) terenów 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) budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
 - d) miejsc parkingowych.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu, 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. Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach publicznych:

- 1) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 2) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

7. 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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) składów i magazynów w tym: lokalizacji składów opału i materiałów budowlanych oraz środków ochrony roślin;
- 2) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego;
- 3) targowisk i giełd towarowych;
- 4) lokalizacji 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) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów przesyłowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo.

4. Warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej w granicach działki budowlanej, na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi - jest realizacja wzdłuż granic działki budowlanej wielopiętrowego pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 2m.

§ 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. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

6. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

7. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.

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. 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 ulica Wyzwolenia - droga wojewódzka (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony południowej).

2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

3. W granicach obszaru objętego planem, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunkach planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych lub drogi pożarowe.

4. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku 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.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa;
- 2) dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
 - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę;
 - b) jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
- 3) 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.

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,
 - b) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w sąsiedztwie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o gminną sieć wodociagową, 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 z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne.

4. Zasilanie w gaz: z wykorzystaniem sieci gazowej lub skroplonego gazu płynnego, z dopuszczeniem budowy sieci na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego.

5. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska.

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 – 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20 m;

2) 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 na rysunku planu symbolem: U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,60,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,01,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
 - budynków usługowych - 12 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 9 m,
 - b) geometria dachów: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° - 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 80%.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 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.

§ 17. 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 Wancerzów, przyjętego uchwałą nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku.

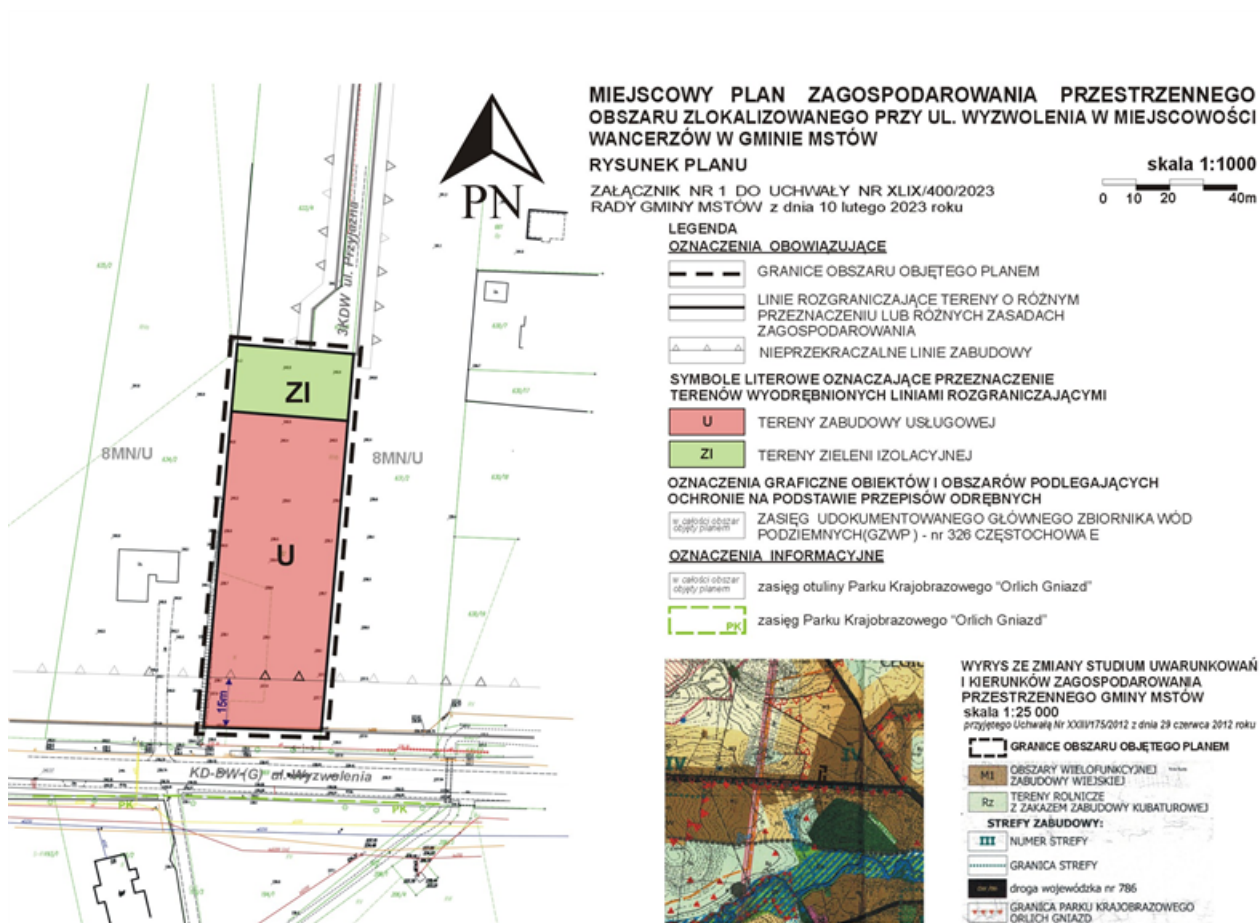
Przewodniczący Rady Gminy
Mstów

Krzysztof Chorylek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/400/2023

Rady Gminy Mstów

z dnia 10 lutego 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/400/2023

Rady Gminy Mstów

z dnia 10 lutego 2023 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, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ul. Wyzwolenia w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Mstów stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ul. Wyzwolenia w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów

1. Rada Gminy Mstów, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ul. Wyzwolenia w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi (streszczenie) oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Mstów	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	28.10.2022 r.	wniosek nr 1	- projekt planu został sporządzony jedynie w celu umożliwienia prywatnemu inwestorowi budowy marketu - projekt planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, nie zapewnia ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, inwestycja spowoduje znaczne zwiększenie i hałasu co będzie uciążliwe dla mieszkańców; - projekt planu nie zapewnia ochrony szlaku komunikacyjnego dla zwierząt żyjących na terenie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd szczególnie w okolicy rzeki Warty - na obszarze objętym planem znajdują się siedliska bora europejskiego – gatunku pod częściową ochroną – należy przeprowadzić badania i zapewnić ochronę zwierząt znajdujących się na terenach miejscowego planu, wyłączając tereny na którym znajdują się bobry z wszelkiej dalszej ingerencji człowieka powiększając obszar Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd; - zmiana przeznaczenia działki z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę usługową narusza zapisy Studium uwarunkowań i jest niekorzystna dla mieszkańców gminy.	dz. nr ewid. 632 obręb geodezyjny Cegielnia, ul. Wyzwolenia miejscowość Wancerzów	U – tereny zabudowy usługowej	nieuwzględniona	nieuwzględniona	- obowiązujący plan miejscowy dla terenu objętego planem, przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, obszar ten został oznaczony symbolem M1 – jako obszary wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych; dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w granicy tego obszaru jest zatem zgodne z zapisami Studium; działka objęta planem, stanowi własność prywatną, a właściciel ma plany inwestycyjne związane z zagospodarowaniem swojej działki na funkcję zgodną z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i nie ma żadnych przesłanek, aby uniemożliwić inwestorom realizację w tym miejscu zabudowy handlowej, czy innych nieuciążliwych usług z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej; - teren objęty planem, zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej – ul. Wyzwolenia; to właśnie droga wojewódzka jest dla mieszkańców Wancerzowa emitorem hałasu i zanieczyszczeń, jest również naturalną granicą pomiędzy Parkiem Krajobrazowym Orlich Gniazd, a obszarem jego Otuliny; przeznaczenie przedmiotowego terenu zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej pod zabudowę usługową z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, ze względu na ww. uciążliwości jest słusznym kierunkiem ustalania przeznaczeń terenów; projekt planu, dla zachowania ładu przestrzennego, wyraźnie rozdziela teren usługowy będący przedmiotem uwagi od terenów mieszkaniowych przy ul. Przyjaznej pasem terenu zieleni izolacyjnej, pozwalającym na ekranowanie planowanej zabudowy usługowej od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; - droga wojewódzka wzdłuż której, po jej północnej stronie położony jest teren objęty planem, jest naturalną granicą pomiędzy Parkiem Krajobrazowym Orlich Gniazd, a obszarem jego otuliny; z uwagi na duże natężenie ruchu, stanowi również naturalną barierę migracji zwierząt od strony rzeki Warty, położonej w znacznej odległości po południowej stronie drogi wojewódzkiej; - odnosząc się do konieczności zapewnienia ochrony zwierząt znajdujących się na terenach miejscowego planu i wyłączenia terenu z zabudowy oraz powiększenia obszaru Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd należy wyjaśnić, że zarówno na etapie sporządzenia planu jak również w trakcie przeprowadzenia wizji w terenie (po wyłożeniu do publicznego wglądu) stwierdzono w granicach obszaru objętego planem brak jakichkolwiek śladów wskazujących na występowanie bobrów w tym śladów ich bytowania; ponadto na tym terenie nie ustanowiono żadnych form ochrony przyrody, nie zarejestrowano również wyznaczonych siedlisk bytowania zwierząt na tym terenie; ponadto, działka

								objęta planem nie stanowi gruntów Skarbu Państwa czy też Gminy Mstów, w związku z powyższym każda zmiana przeznaczenia pogarszająca możliwości zagospodarowania nieruchomości – czyli wyłączenia z zabudowy - może spotkać się z wystąpieniem właścicieli nieruchomości z roszczeniem z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.) „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać: - odszkodowania od gminy za poniesioną rzeczywistą szkodę; - wykupienia przez gminę nieruchomości lub jej części” również powiększenie obszaru Parku Krajobrazowego nie należy do kompetencji Gminy, powiększenie obszaru parku krajobrazowego następuje w drodze uchwały sejmiku województwa; - odnosząc się do kwestii negowania przeznaczenia terenu dla zabudowy usługowej, ponieważ mieszkańcy nie mają takiej potrzeby i takie przeznaczenie jest niekorzystne dla mieszkańców gminy – należy stwierdzić, że powyższe również jest subiektywną oceną wnoszącego uwagę; zgodnie z obowiązującym planem, teren będący przedmiotem uwagi jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w granicy tego obszaru jest zgodne z zapisami Studium, który dla przedmiotowego terenu wskazuje jako kierunek rozwoju obszary zabudowy wielofunkcyjnej w tym usługowej;
2	28.10.2022 r.	wniosek nr 2	- projekt planu został sporządzony jedynie w celu budowy marketu; - inwestycja jest planowana w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych, inwestycja pociągnie za sobą konieczność lokalizacji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej – ul. Wyzwolenia i zwiększy natężenie ruchu, co spowoduje zwiększenie niebezpieczeństwa na drodze; - inwestycja polega na lokalizacji marketu w którym sprzedawany będzie alkohol, a projekt planu nie zapewnia takiego ograniczenia; - projekt planu powinien być zmieniony ponieważ realizacja inwestycji zaburzy specyficzny charakter spokojnego osiedla jednorodzinnego, a realizacja inwestycji nie znajduje uzasadnienia w zapotrzebowaniu mieszkańców; - obszar objęty planem położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, projekt planu nie zapewnia ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, inwestycja spowoduje znaczne zwiększenie i hałasu co będzie uciążliwe dla mieszkańców; - zmiana przeznaczenia działki z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę usługową narusza zapisy Studium uwarunkowań i jest niekorzystna dla mieszkańców gminy.	dz. nr ewid. 632 obręb geodezyjny Cegielnia, ul. Wyzwolenia miejscowość Wancerzów	U – tereny zabudowy usługowej	niewuwzględniona	niewuwzględniona	- obowiązujący plan miejscowy dla terenu objętego planem, przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, obszar ten został oznaczony symbolem M1 – jako obszary wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi; stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych; dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w granicy tego obszaru jest zatem zgodne z zapisami Studium; działka objęta planem, stanowi własność prywatną, a właściciel ma plany inwestycji związane z zagospodarowaniem swojej działki na funkcję zgodną z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i nie ma żadnych przesłanek, aby uniemożliwić inwestorom realizację w tym miejscu zabudowy handlowej, czy innych nieuciążliwych usług z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej. - obszar objęty planem położony jest po północnej stronie drogi wojewódzkiej – ul. Wyzwolenia, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy o przeznaczeniu, w obowiązującym planie miejscowym - mieszkaniowo-usługowym; to właśnie droga wojewódzka jest dla mieszkańców Wancerzowa emitorem hałasu i zanieczyszczeń; przeznaczenie przedmiotowego terenu zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej pod zabudowę usługową z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, ze względu na ww. uciążliwości jest słusznym kierunkiem ustalania przeznaczeń terenów; natomiast, co do konieczności lokalizacji dla planowanej inwestycji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej i zwiększenia natężenia ruchu i tym samym zwiększenia niebezpieczeństwa na drodze w wyniku zmiany przeznaczenia terenu należy zaznaczyć, że plan został uzgodniony przez Zarząd Dróg Wojewódzkich, a regulacje z zakresu lokalizacji zjazdu publicznego oraz badanie natężenia ruchu i wywołane tym ewentualne niebezpieczeństwo na drodze nie jest przedmiotem ustaleń planu. - odnosząc się do sprzedaży w projektowanym obiekcie usługowym alkoholu należy podkreślić, że powyższe nie jest przedmiotem ustaleń planu. - stwierdzenie, że realizacja inwestycji zaburzy charakter spokojnego osiedla mieszkaniowego, a realizacja inwestycji nie znajduje uzasadnienia w zapotrzebowaniu mieszkańców – jest subiektywną oceną wnoszącego uwagę;
3	28.10.2022 r.	wniosek nr 3	projekt planu został sporządzony jedynie w celu budowy marketu; - inwestycja jest planowana w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych, inwestycja pociągnie za sobą konieczność lokalizacji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej – ul.	dz. nr ewid. 632 obręb geodezyjny Cegielnia, ul. Wyzwolenia miejscowość Wancerzów	U – tereny zabudowy usługowej	niewuwzględniona	niewuwzględniona	- obowiązujący plan miejscowy dla terenu objętego planem, przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, obszar ten został oznaczony symbolem M1 – jako obszary wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi; stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

			Wyzwolenia i zwiększy natężenie ruchu, co spowoduje zwiększenie niebezpieczeństwa na drodze; - inwestycja polega na lokalizacji marketu w którym sprzedawany będzie alkohol, a projekt planu nie zapewnia takiego ograniczenia; - projekt planu powinien być zmieniony ponieważ realizacja inwestycji zaburzy specyficzny charakter spokojnego osiedla jednorodzinne, a realizacja inwestycji nie znajduje uzasadnienia w zapotrzebowaniu mieszkańców; - obszar objęty planem położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, projekt planu nie zapewnia ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, inwestycja spowoduje znaczne zwiększenie i hałasu co będzie uciążliwe dla mieszkańców; - zmiana przeznaczenia działki z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę usługową narusza zapisy Studium uwarunkowań i jest niekorzystna dla mieszkańców gminy.					ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych; dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w granicy tego obszaru jest zatem zgodne z zapisami Studium; działka objęta planem, stanowi własność prywatną, a właściciel ma plany inwestycji związane z zagospodarowaniem swojej działki na funkcję zgodną z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i nie ma żadnych przesłanek, aby uniemożliwić inwestorom realizację w tym miejscu zabudowy handlowej, czy innych nieuciążliwych usług z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej. - obszar objęty planem położony jest po północnej stronie drogi wojewódzkiej – ul. Wyzwolenia, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy o przeznaczeniu, w obowiązującym planie miejscowym - mieszkaniowo-usługowym; to właśnie droga wojewódzka jest dla mieszkańców Wancerzowa emitorem hałasu i zanieczyszczeń; przeznaczenie przedmiotowego terenu zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej pod zabudowę usługową z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, ze względu na ww. uciążliwości jest słusznym kierunkiem ustalania przeznaczeń terenów; natomiast, co do konieczności lokalizacji dla planowanej inwestycji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej i zwiększenia natężenia ruchu i tym samym zwiększenia niebezpieczeństwa na drodze w wyniku zmiany przeznaczenia terenu należy zaznaczyć, że plan został uzgodniony przez Zarząd Dróg Wojewódzkich, a regulacje z zakresu lokalizacji zjazdu publicznego oraz badanie natężenia ruchu i wywołane tym ewentualne niebezpieczeństwo na drodze nie jest przedmiotem ustaleń planu. - odnosząc się do sprzedaży w projektowanym obiekcie usługowym alkoholu należy podkreślić, że powyższe nie jest przedmiotem ustaleń planu. - stwierdzenie, że realizacja inwestycji zaburzy charakter spokojnego osiedla mieszkaniowego, a realizacja inwestycji nie znajduje uzasadnienia w zapotrzebowaniu mieszkańców - jest subiektywną oceną wnoszącego uwagę;
4	28.10. 2022 r.	wniosek nr 4	projekt planu został sporządzony jedynie w celu budowy marketu; - inwestycja jest planowana w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych, inwestycja pociągnie za sobą konieczność lokalizacji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej – ul. Wyzwolenia i zwiększy natężenie ruchu, co spowoduje zwiększenie niebezpieczeństwa na drodze; - inwestycja polega na lokalizacji marketu w którym sprzedawany będzie alkohol, a projekt planu nie zapewnia takiego ograniczenia; - projekt planu powinien być zmieniony ponieważ realizacja inwestycji zaburzy specyficzny charakter spokojnego osiedla jednorodzinne, a realizacja inwestycji nie znajduje uzasadnienia w zapotrzebowaniu mieszkańców; - obszar objęty planem położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, projekt planu nie zapewnia ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, inwestycja spowoduje znaczne zwiększenie i hałasu co będzie uciążliwe dla mieszkańców; - zmiana przeznaczenia działki z zabudowy jednorodzinnej na zabudowę usługową narusza zapisy Studium uwarunkowań i jest niekorzystna dla mieszkańców gminy.	dz. nr ewid. 632 obręb geodezyjny Cegielnia, ul. Wyzwolenia miejscowość Wancerzów	U – tereny zabudowy usługowej	niewuważalność	niewuważalność	- obowiązujący plan miejscowy dla terenu objętego planem, przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów, obszar ten został oznaczony symbolem M1 – jako obszary wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, obejmujące tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi; stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych; dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w granicy tego obszaru jest zatem zgodne z zapisami Studium; działka objęta planem, stanowi własność prywatną, a właściciel ma plany inwestycji związane z zagospodarowaniem swojej działki na funkcję zgodną z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i nie ma żadnych przesłanek, aby uniemożliwić inwestorom realizację w tym miejscu zabudowy handlowej, czy innych nieuciążliwych usług z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej. - obszar objęty planem położony jest po północnej stronie drogi wojewódzkiej – ul. Wyzwolenia, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy o przeznaczeniu, w obowiązującym planie miejscowym - mieszkaniowo-usługowym; to właśnie droga wojewódzka jest dla mieszkańców Wancerzowa emitorem hałasu i zanieczyszczeń; przeznaczenie przedmiotowego terenu zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej pod zabudowę usługową z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, ze względu na ww. uciążliwości jest słusznym kierunkiem ustalania przeznaczeń terenów; natomiast, co do konieczności lokalizacji dla planowanej inwestycji zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej i zwiększenia natężenia ruchu i tym samym zwiększenia niebezpieczeństwa na drodze w wyniku zmiany przeznaczenia terenu należy zaznaczyć, że plan został uzgodniony przez Zarząd Dróg Wojewódzkich, a regulacje z zakresu lokalizacji zjazdu publicznego oraz badanie natężenia ruchu i wywołane tym ewentualne niebezpieczeństwo na drodze nie jest przedmiotem ustaleń planu. - odnosząc się do sprzedaży w projektowanym obiekcie usługowym alkoholu należy podkreślić, że powyższe nie jest przedmiotem ustaleń planu. - stwierdzenie, że realizacja inwestycji zaburzy charakter spokojnego osiedla mieszkaniowego, a realizacja inwestycji nie znajduje uzasadnienia w zapotrzebowaniu mieszkańców - jest subiektywną oceną wnoszącego uwagę;

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/400/2023

Rady Gminy Mstów

z dnia 10 lutego 2023 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 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zlokalizowany przy ul. Wyzwolenia w miejscowości Wancerzów w gminie Mstów (nazywanego dalej „projektem planu” lub „opracowaniem”)

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że projekt planu dotyczy obszaru położonego w miejscowości Wancerzów przy ul. Wyzwolenia, stanowiącego realizację uchwały Nr XXIX/245/2021 Rady Gminy Mstów z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

1) przedmiotem opracowania planu jest zmiana - określonych w obowiązującym planie miejscowym Gminy Mstów w granicach sołectwa Wancerzów, przyjętym uchwałą nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku - funkcji terenu przeznaczonego do zabudowy, w celu umożliwienia budowy budynku handlowego; obszar położony jest w zasięgu uzbrojenia, obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem będzie odbywała się zjazdem publicznym z ul. Wyzwolenia – drogi kategorii wojewódzkiej (inwestor posiada decyzję na lokalizację zjazdu publicznego); zaproponowane rozwiązania projektowe są dostosowane do potrzeb przyszłego sposobu użytkowania, którego ramy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów; obszar opracowania jest przedmiotem wniosku podmiotu, któremu przysługują prawa do nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania niniejszego dokumentu planistycznego;

2) projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu służące funkcji usługowej w rejonie centrum miejscowości zdominowanym przez funkcję mieszkalną jednorodziną i usługową, uznać należy za uwzględniającą wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni; uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej przewidziano z uwzględnieniem potrzeby odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych; lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy; w granicach planu nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) obszar opracowania, nie jest zabudowany, stanowi nieużytkowany grunt rolny; obszar graniczy i sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, skupionymi wzdłuż dróg publicznych; zabudowa i elementy zagospodarowania w omawianym rejonie przeważnie tworzą pasma zainwestowania o zróżnicowanej głębokości względem drogi publicznej; budynki są w większości jedno- i dwukondygnacyjne, przekryte dachami stromymi, dwuspadowymi (występują również dachy wielospadowe) o kierunkach kalenic głównych – równoległym bądź prostopadłym względem frontowej granicy działki; obszar opracowania znajduje się w zasięgu pełnego uzbrojenia;

4) obszar objęty planem, położony jest: w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w sąsiedztwie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, a równocześnie poza granicami obszarów Natura 2000; w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326); w granicach jednolitej części wód powierzchniowych "Warta od zbiornika Poraj do Cieku spod Rudnik" (PLRW60001918133), która ma charakter silnie zmienionej, a osiągnięcie przez nią celów środowiskowych jest zagrożone; w granicach jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW 600099;

5) w projekcie uwzględniono Rozporządzenie 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 Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337) - ograniczenia wynikające z powyższych uwarunkowań oraz aktów normatywnych nie stanowią przeszkody dla planowanej zmiany obowiązujących dotychczas ustaleń planu miejscowego;

6) projekt dokumentu nie będzie wywierał bezpośredniego wpływu i nie stoi w sprzeczności z ochroną terenów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym;

7) w granicach opracowania nie występują inne ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe; nie zostały również wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania;

8) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 tekstu planu;

b) ustalenia planu dla przedmiotowych terenów zostały zapisane w sposób uwzględniający istniejące w rejonie inwestycji wskaźniki zagospodarowania terenów i gabaryty obiektów budowlanych; ustalenia te pozwalają na zachowanie obszaru objętego opracowaniem jako obszaru zabudowy niskiej; w projekcie planu wprowadzono ustalenia pozwalające na uwzględnienie: wymagań ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, z zachowaniem walorów ekonomicznych przestrzeni; projekt planu pozwala na lokalizację nowej zabudowy jako uzupełnienia zabudowy istniejącej; jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą w rejonie inwestycji zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem wprowadzanej zabudowy, poprzez określenie w projekcie planu nakazów oraz zakazu lokalizacji zabudowy określonego rodzaju, a także poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczonych gabarytów obiektów budowlanych i powierzchni zabudowy, ponadto wprowadzono nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, która będzie dodatkową izolacją od terenów mieszkaniowych; należy podkreślić, że wprowadzone regulacje (ograniczenia i zakazy) zostały wprowadzone na mocy upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, mają charakter powszechny i mieszczą się w granicach władztwa planistycznego gminy;

c) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 6 tekstu planu;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 i § 9 ust. 5 pkt 3 tekstu planu;

e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie wprowadzenie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;

f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 10 ust. 2 pkt 2 tekstu planu;

g) ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają istniejący układ komunikacyjny i jego parametry oraz układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego z 2017 r.;

h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 10 tekstu planu;

i) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 10 ust. 2 tekstu planu;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;

k) w trakcie sporządzania planu podano do publicznej wiadomości:

- informacje o przystąpieniu do opracowania projektu planu i o jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu na stronie BIP Urzędu Gminy Mstów, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wpłynęły wnioski właścicieli sąsiednich nieruchomości, w których zgłoszono obawy w zakresie przyszłego oddziaływania planowanego marketu na tereny kształtującej się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej; mając na uwadze złożone wnioski, wprowadzono

w ustaleniach planu zieleni izolacyjną, umożliwiającą wyizolowanie wprowadzonej zabudowy usługowej od terenów sąsiednich;

- informacje o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu wraz z podaniem informacji o sposobie, miejscu i terminie składania wniosków, a także informacji o organie właściwym do rozpatrzenia uwag poprzez ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu na stronie BIP Urzędu Gminy Mstów, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

9) projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez upoważnione do tego organy;

10) w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły uwagi, w związku z powyższym zaistniała konieczność rozpatrzenia uwag;

11) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 września 2022 r. do 14 października 2022 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do 31 października 2022 r. wpłynęły cztery uwagi dotyczące: wprowadzenia zakazu zabudowy usługowej na terenie objętym planem; Wójt Gminy Mstów rozstrzygnął o nieuwzględnieniu złożonych uwag; w związku z nieuwzględnieniem złożonych uwag, nie zaistniała konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

12) zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: Gmina Mstów nie posiada Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Wójt Gminy Mstów na bieżąco monitoruje stan aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych oraz dokonuje rejestracji wniosków dotyczących zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, i kieruje je do dalszych analiz; przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego następuje w przypadku stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne;

13) uwzględnienie uniwersalnego projektowania, zostało zapewnione poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 ust. 7 tekstu planu;

14) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. W dalszej perspektywie czasowej może wiązać się z przychodami do budżetu gminy (m.in. z tytułu podatków od nieruchomości).