

**UCHWAŁA NR LVII/456/2023  
RADY GMINY MSTÓW**

z dnia 13 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości  
Latosówka 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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Mstów uchwała:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Latosówka 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 Latosówka, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XLI/351/2022 Rady Gminy Mstów z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem, określono w części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

4. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej.

5. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu stanowiąca 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 w części graficznej planu 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) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) oznaczenia literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) U - tereny usług,
  - d) U-P - tereny usług lub produkcji,
  - e) ZP - tereny zieleni urządzonej,
  - f) KDD - tereny drogi dojazdowej,

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

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

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV;
- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 3) symbole przeznaczenia terenów w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, przylegających do obszaru objętego planem;
- 4) 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 ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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) graficznych, zawartych w części graficznej planu.

2. Położenie linii, w tym linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane w tekście planu lub w części graficznej planu, należy ustalać poprzez odczyt części graficznej 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) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony w części graficznej 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 uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określające funkcje, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie terenu, mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidować z przeznaczeniem terenu;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów i instalacji służącą prowadzeniu czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej w tym związanej z obsługą komunikacji samochodowej, w zakresie: klasy przeznaczenia terenu określonej w poziomie drugim zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) z zakazem terenów usług: handlu wielkopowierzchniowego, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego; pojęcie usług nie obejmuje działalności produkcyjnej oraz prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 6) **terenie usług rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do prowadzenia, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców działalności gospodarczej w ograniczonej skali wykonywanej z zachowaniem warunków określonych w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159) w tym drobnej wytwórczości nie zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **produkcji** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieści się prowadzenie działalności przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym - rzemieślników w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159), polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych);
- 8) **usługach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją zorganizowanej aktywności, w szczególności takiej jak: miejsca zajęć sportowych, miejsca zabaw dla dzieci, park linowy, wypożyczalnia sprzętu sportowego czy podobne;
- 9) **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;
- 10) **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;

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 obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi w zakresie wskazanym w niniejszej uchwale;
- 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 2023 r. poz. 344 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
- 7) **mikroprzedsiębiorca lub mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 7 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221 z późn. zm.);
- 8) **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. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 i 2 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu**

§ 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, dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla jednej z funkcji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz dla kilku z funkcji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego jednocześnie, w dowolnych proporcjach.

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

5. W przypadku konieczności odtworzenia w całości lub w części istniejących w dniu uchwalenia planu napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się zwiększenie ich wysokości, przy czym wysokość konstrukcji wsporczych nie może przekroczyć 30 m od poziomu terenu.

6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu:

- 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
- 2) użytkowanie gruntów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, łąk trwałych, pastwisk trwałych oraz gruntów pod stawami lub rowami.

7. 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.

8. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

9. Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach publicznych:

- 1) z zachowaniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 2) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).

10. 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:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, kompostowni i biogazowni oraz punktów do zbierania i przeładunku złomu;
- 4) instalacji charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz elektrowni wiatrowych;
- 6) usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem U-P wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) składów i magazynów w tym: lokalizacji składów opału i materiałów budowlanych oraz środków ochrony roślin;
- 3) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego;
- 4) targowisk i giełd towarowych.

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową:

- 1) nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo;
- 2) wymaga zastosowania środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji substancji i energii, które mogą być szkodliwe dla stanu środowiska lub zdrowia ludzi albo mogą mieć negatywny wpływ na warunki życia mieszkańców w otoczeniu, w tym pyłów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, zapachów i oświetlenia jaskrawego bądź o zmiennym natężeniu.

§ 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. Dla ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 2) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej lub usługowej w tym usług rzemieślniczych w granicach działek budowlanych, na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi - jest realizacja wzdłuż granic takiej działki budowlanej wielopiętrowego pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 4m w zabudowie produkcyjnej i min. 2m w zabudowie usługowej.

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

6. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych:

- 1) w sposób uwzględniający wyznaczone w części graficznej planu pasy technologiczne wzdłuż:
  - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV – w odległości 25 m od osi linii z każdej strony,
  - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – w odległości 7 m od osi linii;
- 2) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

7. W granicach wyznaczonych w planie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym budynków mieszkalnych;
- 2) sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m;
- 3) zwiększenia rzędnych terenu – tworzenia hałd i nasypów w odległości do 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV i do 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

## **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. Do czasu ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów położonych w granicach GZWP 326 Częstochowa (E), z zachowaniem ogólnych zasad ochrony wód zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego, w szczególności poprzez:

- 1) prowadzenie działalności w sposób zapewniający ochronę zasobów wodnych,
- 2) użytkowanie terenów w sposób nie powodujący pogorszenia stanu wód.

4. 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 zapewniają:

- 1) ulica Sadowa - droga powiatowa (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony zachodniej),
- 2) ul. Leśna - droga gminna (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony północnej).

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oprócz dróg określonych w ust.1 zapewnia droga dojazdowa oznaczona w części graficznej planu symbolem KDD, zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych do zabudowy.

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

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

5. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych w części graficznej 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.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej:
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
    - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca służące konsumpcji,
    - jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej,
  - c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;

- 2) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, 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;
- 3) w zakresie sposobu realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania ustala się:
  - a) nakaz zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
  - b) realizację garaży wolno stojących,
  - c) realizację parkingów terenowych, podziemnych lub garaży wbudowanych w budynki.

## **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 wodociągową, 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 średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem ich rozbudowy 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: m
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek dla terenów MN i MN-U - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 lit. a - 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 16 m;
- 3) 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 w części graficznej planu symbolem: **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
  - b) lokalizacja zabudowy usługowej dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
  - c) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,8,
    - minimalna - 0,01,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – 9 m,

b) budynków pozostałych i wiat – 5 m.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

b) zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,

b) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 220kV i SN 15kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna: 1,0,

- minimalna: 0,01,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;

4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

a) budynków mieszkalnych - 9m,

b) budynków usługowych - 10 m,

c) budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 5 m.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

a) teren przeznaczony do lokalizacji:

- usług wyłącznie z zakresu sportu i rekreacji oraz gastronomii dla obsługi terenu zieleni urządzonej oznaczonego w części graficznej planu symbolem ZP,

- integralnie związanych z funkcją terenu: altan, obiektów małej architektury, ścieżek i placów,

b) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i wiat oraz obiektów tymczasowych;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 1,0,

- minimalna - 0,01,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%;

4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów: maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych - 10 m,

b) budynków pozostałych - 5 m.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów obróbki metali i drewna,
  - b) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna - 1,2,
    - minimalna - 0,01,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 30%;
- 4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów: maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych i produkcyjnych - 10 m,
  - b) budynków pozostałych i wiat - 9 m.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny rekreacji i wypoczynku, z dopuszczeniem lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i placu zabaw dla dzieci,
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) obiekty małej architektury;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingów,
  - b) w wyznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 80%;
- 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu: dla potrzeb utwardzenia części terenu ustala się realizację nawierzchni z naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności takich jak nawierzchnie mineralne i żwirowe, płyty kamienne i betonowe z dopuszczeniem zastosowania innego rodzaju nawierzchni, w tym bezpiecznych nawierzchni syntetycznych, w przypadku realizacji placu zabaw lub siłowni zewnętrznej.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną planu: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
- b) teren przeznaczony do lokalizacji:
  - jezdni z chodnikami lub poboczami,
  - ciągów pieszo-jezdnych,
  - zjazdów,
  - drogowych obiektów inżynierskich,
- c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację parkingów przydrożnych, ścieżek rowerowych, a także zieleni przydrożnej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy drogi,
- d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
- f) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 220kV i SN 15kV, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 7 ust. 6 i 7 uchwały.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy końcowe**

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

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

**§ 21.** 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 Latosówka, przyjętego uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 roku.

Przewodniczący Rady Gminy  
Mstów

**Krzysztof Chorylek**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LATOSÓWKA  
W GMINIE MSTÓW**

**CZĘŚĆ GRAFICZNA PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVII/456/2023  
RADY GMINY MSTÓW z dnia 13 listopada 2023 roku

0 10 20 30 40m

**LEGENDA  
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

**SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE  
TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TERENY USŁUG
- U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ

**OZNACZENIA GRAFICZNE OBIEKTÓW I OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH  
OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

ZASIEG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD  
PODZIEMNYCH(GZW) - nr 326 CZĘSTOCHOWA E

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- ee WN napowietrzna linia elektroenergetyczna VN 220kV
- ee SN napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV
- 3MN przeznaczenie terenów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przylegających do obszaru objętego planem

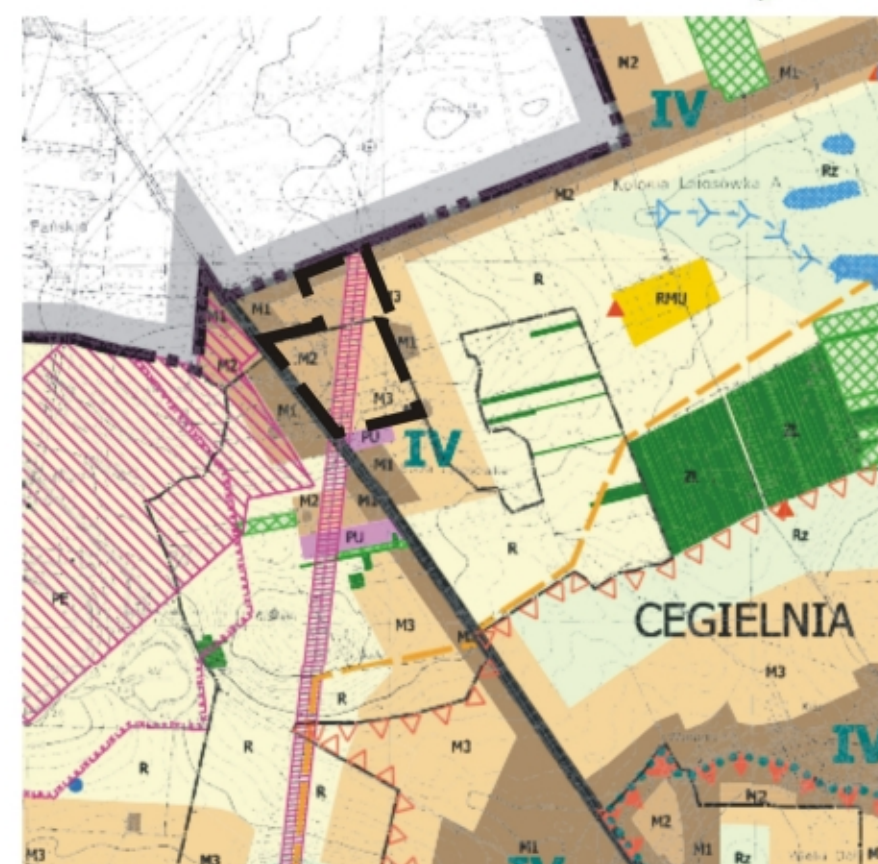
układ współrzędnych: UKŁAD PL-2000 strefa 6  
źródło pochodzenia mapy: PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY  
identyfikator zasobu: P.2404\_2014.5 kopia mapy z dnia 2022-11-21

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MSTÓW**

przyjętego Uchwałą Nr XXIII/175/2012 z dnia 29 czerwca 2012 roku

skala 1:25 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- KIERUNKI ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM -  
OBSZARY FUNKCYJNALNE**
- M1 OBSZARY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
  - M2 OBSZARY ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
  - M3 OBSZARY UWARUNKOWANEGO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
  - R OBSZARY ROLNE DOPUSZCZONE DO ZABUDOWY
  - PU OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- STREFY ZABUDOWY:**
- III NUMER STREFY
  - GRANICA STREFY
  - STREFA ODDZIAŁYWANIA LINII EE WN I NWN
- SYSTEM KOMUNIKACJI:**
- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY - DROGI PONADGMINNE
  - PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY - DROGI GMINNE
  - KIERUNKI ROZWOJU PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO DRÓG GMINNYCH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/456/2023

Rady Gminy Mstów

z dnia 13 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Mstów stwierdza, że przyjęcie uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/456/2023

Rady Gminy Mstów

z dnia 13 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Latosówka 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Mstów przyjmuje do wiadomości, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminach określonych ustawowo, nie wpłynęły żadne uwagi lub wnioski.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/456/2023

Rady Gminy Mstów

z dnia 13 listopada 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**



## Uzasadnienie

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że projekt planu dotyczy obszaru położonego w miejscowości Latosówka w rejonie ulic Leśnej, Sadowej i Kasztanowej, stanowiącego realizację uchwały Nr XLI/351/2022 Rady Gminy Mstów z dnia 27 czerwca 2022 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 Latosówka, przyjętego uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 roku - przeznaczenia poszczególnych terenów w celu wprowadzenia na wskazanym terenie funkcji zieleni urządzonej dla mieszkańców miejscowości Latosówka wraz z obsługującą zabudową usługową oraz zmiana funkcji terenów przeznaczonych do zabudowy, w sposób umożliwiający rozwój działalności usługowej i produkcyjnej oraz dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z funkcją tego obszaru wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów; zaproponowane rozwiązania projektowe są dostosowane do potrzeb przyszłego sposobu użytkowania, którego ramy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów;

2) projektowaną funkcję zieleni urządzonej oraz projektowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu służące funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcji w rejonie tej części miejscowości, 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 m<sup>2</sup>;

3) obszar opracowania jest w części zabudowany i przewidziany do zabudowy w obowiązującym planie miejscowym; obszary niezabudowane, przewidziane do wprowadzenia nowych funkcji są gruntami rolnymi w większości odłogowanymi, położonymi w lukach budowlanych; 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 ma zapewnioną obsługę komunikacyjną w oparciu o istniejący układ dróg publicznych oraz w oparciu o układ komunikacyjny przyjęty w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2015 r.;

5) w zakresie uzbrojenia, w granicach obszaru objętego planem, tereny zabudowane, wskazane do utrzymania istniejącej funkcji, bądź przekształceń są w części uzbrojone, pozostałe tereny przeznaczone do zabudowy są położone w zasięgu sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej; ponadto obszar objęty planem jest podłączony do sieci kanalizacji sanitarnej od strony ul. Leśnej i Kasztanowej;

6) w granicach obszaru objętego projektem planu występują korzystne warunki fizjograficzne do zabudowy;

7) obszar objęty planem, położony jest:

- poza otuliną Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” i Parkiem Krajobrazowym „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 o nazwie "Warta od zbiornika Poraj do Rudniczanki" (RW6000111813399), która ma charakter silnie zmienionej a osiągnięcie przez nią celów środowiskowych jest zagrożone oraz jednolitej części wód powierzchniowych o nazwie "Rudniczanka" (RW60000918134), która charakteryzuje się złym stanem wód, ma status naturalnej części wód, umiarkowany stan/potencjał ekologiczny, a osiągnięcie przez nią celów środowiskowych jest zagrożone.

8) w projekcie uwzględniono Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r., poz. 335) - ograniczenia wynikające z powyższych uwarunkowań oraz aktów normatywnych nie stanowią przeszkody dla planowanej zmiany obowiązujących dotychczas ustaleń planu miejscowego;

9) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym;

10) 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;

11) 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 poszczególnych 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 i § 7 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 i § 9 ust. 6 pkt 2 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 2015 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 dwa wnioski właścicieli nieruchomości zainteresowanych lokalizacją inwestycji w granicach obszaru objętego planem, które są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań dla tych terenów;

- 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;

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

13) projekt planu uzyskał społeczną akceptację – w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 25 sierpnia 2023 r. do 15 września 2023 r. oraz w terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z powyższym nie zaistniała konieczność rozpatrzenia uwag;

14) 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;

15) uwzględnienie uniwersalnego projektowania, zostało zapewnione poprzez wprowadzenie regulacji w § 5 ust. 10 tekstu planu;

16) 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).

Opracowanie projektu planu zostało wszczęte i nie zakończone przed 24 września 2023 r.. t.j. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Na mocy przepisów przejściowych do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.:

- a) zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a i pkt 4 – do spraw opracowania i uchwalenia projektu planu stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597)

- b) w związku z wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projektu planu przed dniem 24 września 2023 r. w sporządzonym projekcie planu nie mają zastosowania przepisy przywołane w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.

- c) w związku z ogłoszeniem terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przed dniem 24 września 2023 r. przy sporządzaniu i uchwalaniu projektu planu nie stosuje przepisu przywołanego w art. 67 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.