

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MSTÓW
z dnia 2025 roku
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w
granicach sołectwa Małusy Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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)

Rada Gminy Mstów
uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIII/115/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Małe (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 25.01.2016 r., poz. 573) nazywanego dalej „planem”, z wyłączeniem obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLI/349/2022 Rady Gminy Mstów z dnia 27 czerwca 2022 r. (Dz. U. Woj. Śląskiego z dnia 8.07.2022 r., poz. 4634), 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. Zmiana planu obejmuje zmianę zapisów części tekstowej planu odnoszących się do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN, zgodnie z zakresem określonym w uchwale nr III/31/2024 Rady Gminy Mstów z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

1. W uchwale Nr XIII/115/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Małe (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 25.01.2016 r., poz. 573), wprowadza się następujące zmiany:
 - 1) § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przeznaczeniem terenów MN, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki mieszkalne, garażowe, gospodarcze).”
 - 2) § 11 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przeznaczenie uzupełniające terenów MN:

 - 1) *istniejąca zabudowa zagrodowa;*
 - 2) *zabudowa usługowa wyłącznie z zakresu: usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki i opiekuńczo-wychowawczych, usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji;*
 - 3) *zieleń urządzona;”*
 - 3) § 11 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

 - 1) *w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN nie stosuje się:*
 - a) *definicji zawartych w § 2 ust. 1 pkt: 6, 7, 9 i 11 uchwały,*
 - b) *ustaleń dotyczących lokalizacji ogrodzenia zawartych w § 5 ust. 6 pkt 6 uchwały,*
 - c) *zasad rozmieszczania reklam zawartych w § 5 ust. 8 uchwały,*
 - d) *ustaleń dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu zawartych w § 7 ust. 4 uchwały,*
 - e) *ustaleń dotyczących parkowania zawartych w § 9 ust. 7 uchwały;*

- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lokalizować w układzie wolno stojącym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy;
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków usługowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
- 5) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach budowlanych zabudowy o jednej lub więcej niż jednej funkcji, w dowolnych proporcjach, niezależnie od tego, czy funkcja zabudowy została określona jako przeznaczenie terenu czy też jako przeznaczenie uzupełniające terenu,
- 6) 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) 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;
- 8) dla ochrony przed hałasem: dla terenów faktycznie użytkowanych jako zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa obowiązują 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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);
- 9) lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach publicznych:
 - a) z zachowaniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) 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) Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę i jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej,
 - dla zabudowy o innych funkcjach: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
 - b) 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;
 - c) w zakresie sposobu realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania ustala się:
 - nakaz zapewnienia 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - realizację garaży wolno stojących,
 - realizację parkingów terenowych, podziemnych lub garaży wbudowanych w budynki;
- 11) dla terenu 2MN, 14MN występują ograniczenia ze względu na występowanie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 2, pkt 1;
- 12) dla terenu 1MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 15MN, 16MN występują ograniczenia ze względu na występowanie otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” według §6. ust. 2, pkt 2;
- 13) dla części terenu 10MN, 15MN oraz dla terenu 9MN występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy POW-A według §6. ust. 3;
- 14) dla terenu 1MN, 4MN, 8MN, 13MN występują ograniczenia ze względu na występowanie rejonów stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych 1KOW według §8. ust. 4;
- 15) dla terenu 4MN, 8MN występują ograniczenia ze względu na występowanie stanowiska archeologicznego KA według §8. ust. 2;

16) dla terenu 8MN, 9MN, 10MN, 13MN występują ograniczenia ze względu na występowanie strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych według §10. ust. 5;”

4) po § 11 ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:

- 1) *nadziemna intensywność zabudowy:*
 - a) *maksymalna – 0,7,*
 - b) *minimalna - 0,01,*
- 2) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;*
- 3) *maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,*
- 4) *maksymalna wysokość zabudowy:*
 - a) *budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych wchodzących w skład zabudowy zagrodowej – 9 m,*
 - b) *budynków usługowych – 9 m,*
 - c) *budynków pozostałych - 9 m,*
 - d) *wiat oraz budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 4 m,*
 - e) *budowli – do 12 m.”*

§ 3.

Pozostałe ustalenia oraz załącznik graficzny do uchwały Nr XIII/115/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. o której mowa w § 1 ust. 1, pozostają bez zmian.

§ 4.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) 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 1;
- 2) 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 2.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 6.

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

**Załącznik Nr 1
do Uchwały
Nr
Rady Gminy Mstów
z dnia 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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), Rada Gminy Mstów stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia zmiany planu.

**Załącznik Nr 2
do Uchwały
Nr
Rady Gminy Mstów
z dnia 2025 r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.