

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MSTÓW
z dnia 2026 roku
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w sołectwie Siedlec w Gminie Mstów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i 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 z późn. zm.), Rada Gminy Mstów uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Siedlec w Gminie Mstów 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 sołectwie Siedlec, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr XII/100/2025 Rady Gminy Mstów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni ok. 0,77 ha.
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, sporządzonej w formie rysunku planu.
5. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna planu stanowiąca załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) 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 3.

§ 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 i krajobrazu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) sposoby zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania,
 - 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 wraz z określeniem:
 - a) przeznaczenia terenów,
 - b) zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu,
 - c) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 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) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 5) oznaczenia literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - b) ZN - teren zieleni naturalnej;
4. Oznaczenia obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) zasięg Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” – PK;
 - 2) strefa ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, obszar - POW- B
 - 3) 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) napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
 - 2) symboli przeznaczenia terenów w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, przylegających do obszaru objętego planem;
 - 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów obejmujących: tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu 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 teren wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
 - 3) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć prowadzenie:
 - a) produkcji w ograniczonej skali przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) usług w zakresie: napraw i konserwacji, robót instalacyjnych i montażowych,
 - c) pozostałych usług świadczonych dla ludności takich jak usługi fryzjerskie i kosmetyczne;
 - 4) **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;
 - 5) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niezbędny do jej prawidłowej eksploatacji, konserwacji i rozbudowy, a także do usuwania awarii;
 - 6) **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) **rysunek planu** - oznacza część graficzną planu;
 - 3) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) **udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 2 pkt 29, 30, 32 i 35 ustawy;
 - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu;
 - 6) **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 2026 r. poz. 399);
 - 7) **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.);
 - 8) **mikroprzedsiębiorca i mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2025 r. poz. 1480);
 - 9) **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 ujednoczenia formy i detalu architektonicznego nowych budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.
2. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach terenu dopuszcza się, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, realizację:
 - 1) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych;
 - 4) zapewniających możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) terenowych obiektów rekreacji oraz obiektów małej architektury,
 - b) urządzeń budowlanych i budowli,
 - c) 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, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu użytkowanie gruntów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, łąk trwałych, pastwisk trwałych oraz gruntów pod 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. 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.
7. 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 2025 r. poz.889).
8. 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 szczególnych 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) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) składów i magazynów w tym: lokalizacji składów opału oraz środków ochrony roślin;
 - 3) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego;
 - 4) targowisk i giełd towarowych;
 - 5) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 6) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, kompostowni i biogazowni oraz punktów do zbierania i przeładunku złomu;
 - 7) instalacji charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
 - 8) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW i powodujących konieczność wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich a także elektrowni wiatrowych.
2. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością 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:
 - 1) 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) ograniczenia prawne wprowadzone przez przepisy prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
 - 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
 - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, 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 2025 r. poz. 647 z późn. zm.);
 - 2) warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej 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. 2 m.
5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

6. Budowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych:
 - 1) w sposób uwzględniający wyznaczony w części graficznej planu, pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV – w odległości po 7 m po każdej ze stron 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 wyznaczonego w planie pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wprowadza się zakaz:
 - 1) lokalizacji 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 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 8.

1. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oznaczonego na rysunku planu symbolem PK – chronionego na mocy przepisów odrębnych.
2. W granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” określonego w ust. 1, obowiązują ustalenia określone w:
 - a) Uchwale nr VII/20/12/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 17 listopada 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd w części położonej w województwie śląskim (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 26 listopada 2025 r. poz. 6775),
 - b) planie ochrony, przyjętym Uchwałą nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 25 marca 2014 r. poz. 1763).
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.

§ 9.

1. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w strefie ochrony pośredniej obszaru „B” wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu gruntów ustanowione na mocy rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 113, poz. 1818) z dnia 25 marca 2016 r. oraz Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 30 marca 2016 r., poz. 1879) i zmienionym rozporządzeniem nr 5/18 Wojewody Śląskiego (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2018 r. poz. 6856).
2. W obszarze strefy ochrony pośredniej obszaru „B” wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z rozporządzeń, o którym mowa w ust. 1.

§ 10.

1. Obszar objęty planem, znajduje się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 326 Częstochowa E i jego projektowanej strefy ochronnej.
2. 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.

§ 11.

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 ustaleniem minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz jego powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna kategorii gminnej (położona poza obszarem objętym planem i przylegająca do jego granic od strony zachodniej).
2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
3. 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 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej,
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
 - 2) 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;
 - 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

§ 13.

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 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, z zachowaniem ograniczeń o których mowa w § 9 i § 10 uchwały.
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

§ 14.

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:
 - minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20 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

§ 15.

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

§ 16.

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) wyklucza się lokalizację zabudowy usługowej z zakresu:
 - usług handlu hurtowego,
 - usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usług rzemieślniczych,
 - usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - usług nauki,
 - usług edukacji,
 - usług kultury i rozrywki,
 - usług kultu religijnego,
 - usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków usługowych bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
 - d) 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) wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,8,
 - minimalna - 0,01,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,
 - budynków pozostałych i wiat - 8 m,
 - budowli - 12 m.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny usług rekreacji i wypoczynku wyłącznie w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz miejsc postojowych i parkingów,
 - b) zachowuje się naturalne ukształtowania terenu;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 90%.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mstów.

§ 19.

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

§ 20.

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 Siedlec, przyjętego uchwałą nr XXVIII/215/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 roku.

**Załącznik Nr 2
do Uchwały
Nr
Rady Gminy Mstów
z dnia 2026 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mstów o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 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
Rady Gminy Mstów
z dnia 2026 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.