

**UCHWAŁA
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Słowik, Poczesna, Michałów, Nierada, Wrzosowa w rejonie ulic: Spacerowej, Handlowej, Leszczynowej, Laurowej, Zielonej

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, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) 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 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 319/XLIV/22 Rady Gminy Poczesna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Słowik, Poczesna, Michałów, Nierada, Wrzosowa w rejonie ulic: Spacerowej, Handlowej, Leszczynowej, Laurowej, Zielonej, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna zatwierdzonego uchwałą Nr 95/XV/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 24 kwietnia 2025 r., Rada Gminy Poczesna uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Słowik, Poczesna, Michałów, Nierada, Wrzosowa w rejonie ulic: Spacerowej, Handlowej, Leszczynowej, Laurowej, Zielonej, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
- 2) rysunkach planu, będących integralną częścią uchwały, opracowane w skali 1:1000 - stanowiące załączniki od nr 1 do nr 4 uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 6 do uchwały,
- 5) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 7 do uchwały.

2. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr 319/XLIV/22 Rady Gminy Poczesna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Słowik, Poczesna, Michałów, Nierada, Wrzosowa w rejonie ulic: Spacerowej, Handlowej, Leszczynowej, Laurowej, Zielonej.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

ZASTĘPCA WÓJTA

Robert Kępa

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN250,
- 5) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
- 6) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV,
- 7) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Poczesna;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały sporządzone w skali 1:1000;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszary w gminie Poczesna, objęte niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – sieci, przewody, urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,
 - e) podpór konstrukcyjnych,
 - f) części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 7) **obiektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania** – należy przez to rozumieć m.in.: infrastrukturę techniczną, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 10 m;
- 2) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 – nie większą niż 6 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §22.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami do 1MN-U do 2MN-U ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 12 m;
- 2) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 – nie większą niż 6 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §22.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE ustala się następujące przeznaczenie: teren usług edukacji.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług edukacji,
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) placów zabaw;
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 12 m;
- 2) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 – nie większą niż 6 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0
- 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §22.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1U-P do 2U-P ustala się następujące przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 100kW;
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 12 m;
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 - wysokość nie większą niż 10 m;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% ;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;

10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;

11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §22.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L ustala się następujące przeznaczenie: teren lasu.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) zagospodarowanie terenu w sposób związany z gospodarką leśną – zgodnie z ustawą o lasach;

2) realizację budynków i budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.³ W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) wysokość zabudowy – nie większą niż 6 m;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 5%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%;

7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN ustala się następujące przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się następujące przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z potrzebami zarządzania drogami oraz urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 2KDD ustala się następujące przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z potrzebami zarządzania drogami oraz urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 4) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U oraz 2MN;
- 6) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym i niebieskim;

- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych,
 - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 4) ustalenia o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
 - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
- 6) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
- 7) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem materiałów sypkich na otwartej przestrzeni,
- 8) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 9) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości określonej w przepisach odrębnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych);
- 10) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami od 1MN do 5MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami od 1MN-U do 2MN-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UE zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 15. Cały obszar objęty planem położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 (Zbiornik Lubliniec–Myszków), którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne oraz ustalenia określone w przepisach niniejszej uchwały z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 400 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 12 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°,
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. Na obszarze objętym planem część terenów znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia Trzebiesławice-Częstochowa o parametrach DN250 PN 6,3 MPa (rok budowy 1972) o szerokości 17,5 m (po 17,5 m od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Przez obszar objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV, wzdłuż których wyznacza się pas technologiczny z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla których ustala się:

- 1) szerokość pasa technologicznego: 22,0 m – po 11,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w granicach pasa technologicznego:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Przez obszar objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV, wzdłuż których wyznacza się strefy ochronne z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla których ustala się:

- 1) szerokość stref ochronnych: 14,0 m – po 7,0 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
 - 2) w granicach strefy ochronnej:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej o której mowa w ust. 1 nie obowiązują.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarami objętymi opracowaniem.

§ 21. 1. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych komunikacji drogowej publicznej wyznaczonej na rysunku planu ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:
 - a) klasę D – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowania - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**:
 - a) klasę D – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**:
 - c) klasę L – droga lokalna,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
- 3) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum jedno miejsce na 2 zatrudnionych,
- 4) na parkingach dla samochodów osobowych:
 - a) liczących od 5 do 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów – należy przeznaczyć nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym,
 - b) liczących powyżej 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów – należy przeznaczyć nie mniej niż 5% ogólnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

2. Realizację miejsc parkingowych w obszarze planu ustala się w formie parkingów napowierzchniowych, garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyznaczone w planie tereny, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych SN/nN oraz instalacji i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

3. Zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody.
4. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 1, nie było możliwe.
6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.
7. Ustala się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych lub sieci gazowej.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.
9. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych.

Rozdział 10. Stawki procentowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 11. Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poczesna.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Poczesna

mgr Elżbieta Tomala-Wróbel

NA POCZESNA

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
NA, MICHAŁÓW, NIERADA, WRZOSOWA
JLIC: SPACEROWEJ, HANDLOWEJ,
NOWEJ, LAUROWEJ, ZIELONEJ

0 25 50 m



SKALA 1:1000

Wiązującymi ustaleniami planu:

OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
JIA PRZESTRZENNEGO

WJĄCA TERENY O RÓŻNYM
JB RÓŻNYCH ZASADACH

A LINIA ZABUDOWY

WANA GAZOCIAGU WYSOKIEGO

OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII
CZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV

aficzne dotyczące przeznaczenia

WIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

WIESZKANIOWEJ
UB USŁUG

ZDOWEJ

CEJ NAPOWIETRZNEJ LINII
CZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

GU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN250
DOWY 1972

IA (WYMIAR PODANY W METRACH)

WAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
IEGO GMINY POCZESNA

Poczesna z dnia 24 kwietnia 2025 r.)

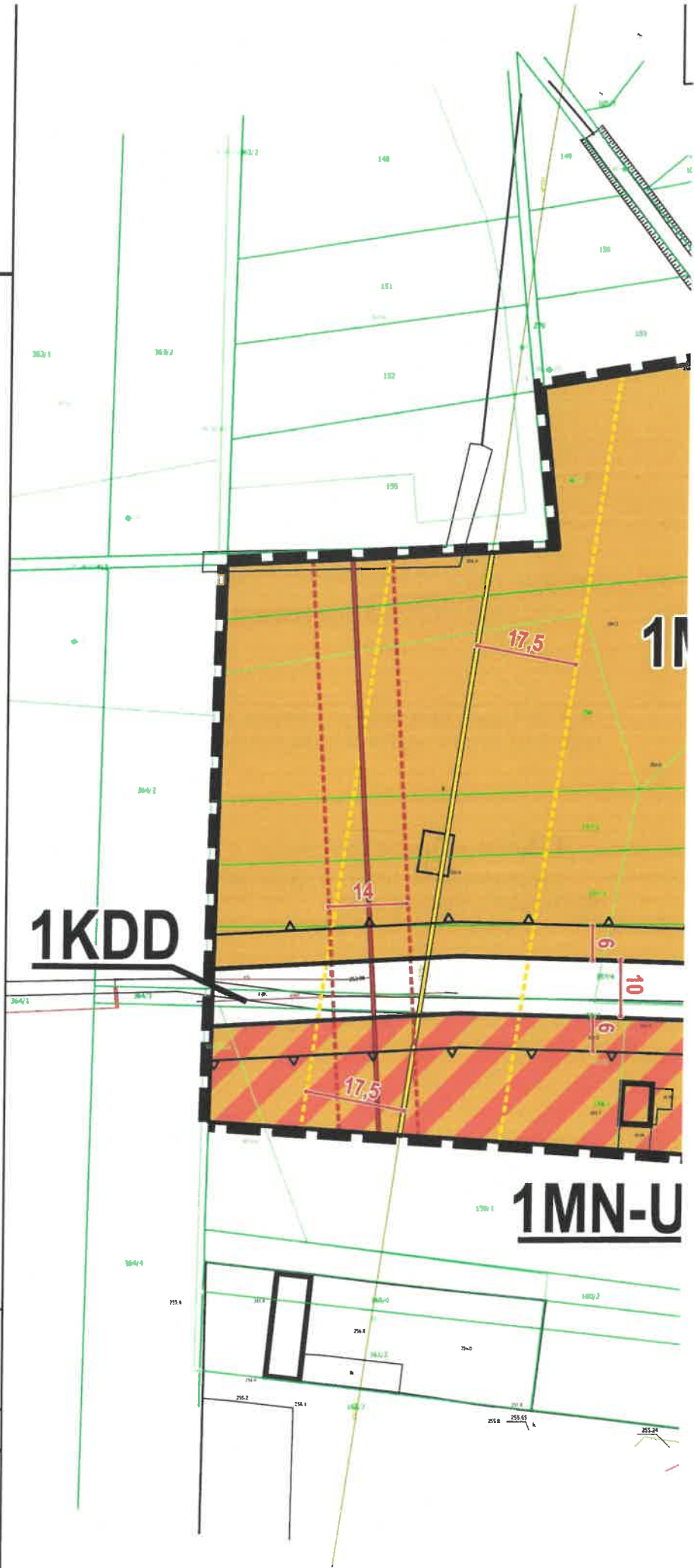
rzystąpienia do sporządzenia MPZP

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN** TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

— DROGI GMINNE





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
SŁOWIK, POCZESNA, MICHAŁÓW, NIERADA, WRZOSOWA
W REJONIE ULIC: SPACEROWEJ, HANDLOWEJ,
LESZCZYNOWEJ, LAUROWEJ, ZIELONEJ**

25 0 25 50 m



SKALA 1:1000

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

Oznaczenia informacyjne:



LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY POCZESNA**

(Uchwała nr 95/XVI/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 24 kwietnia 2025 r.)

Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP



PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN

TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MNU

TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

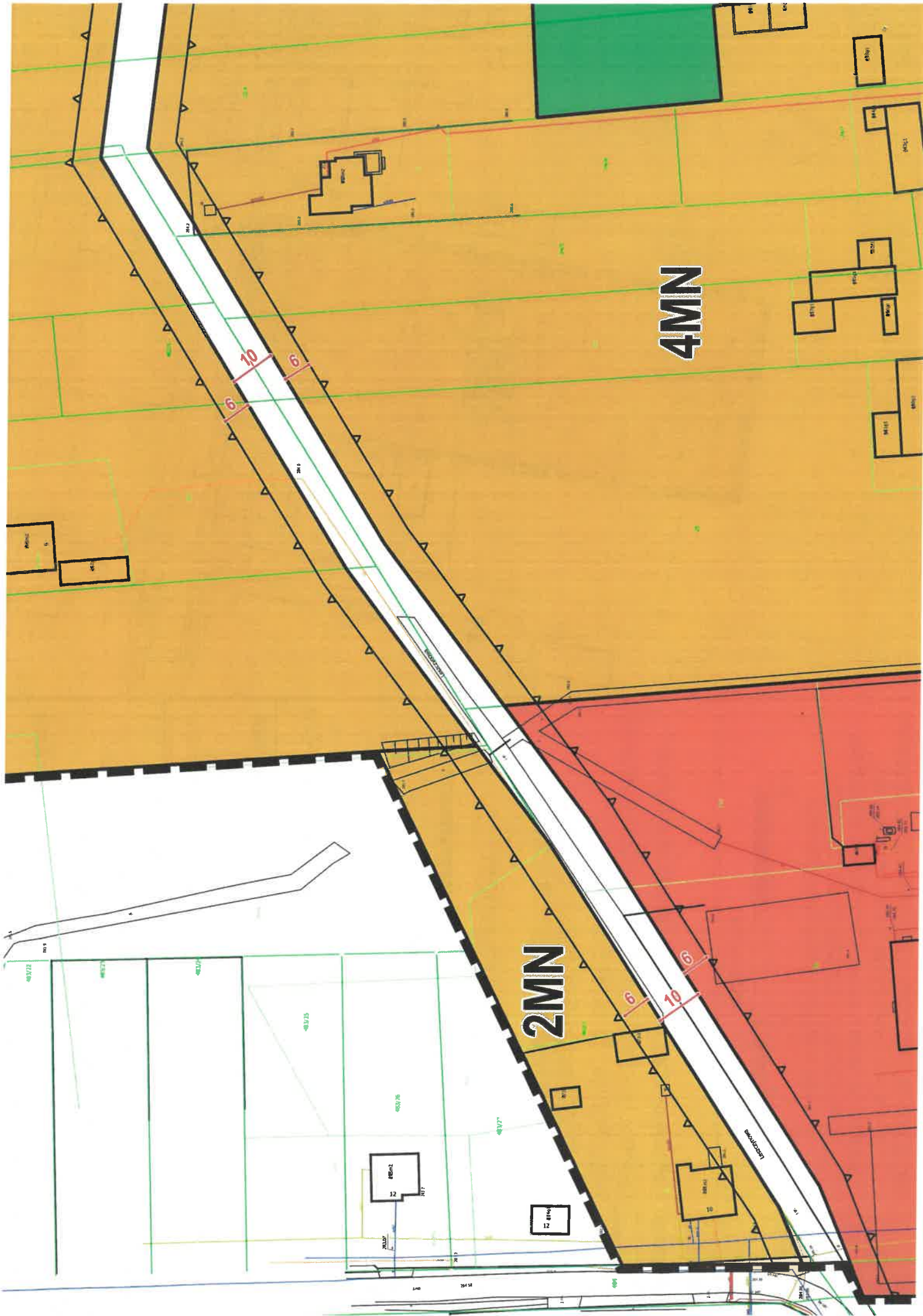
KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

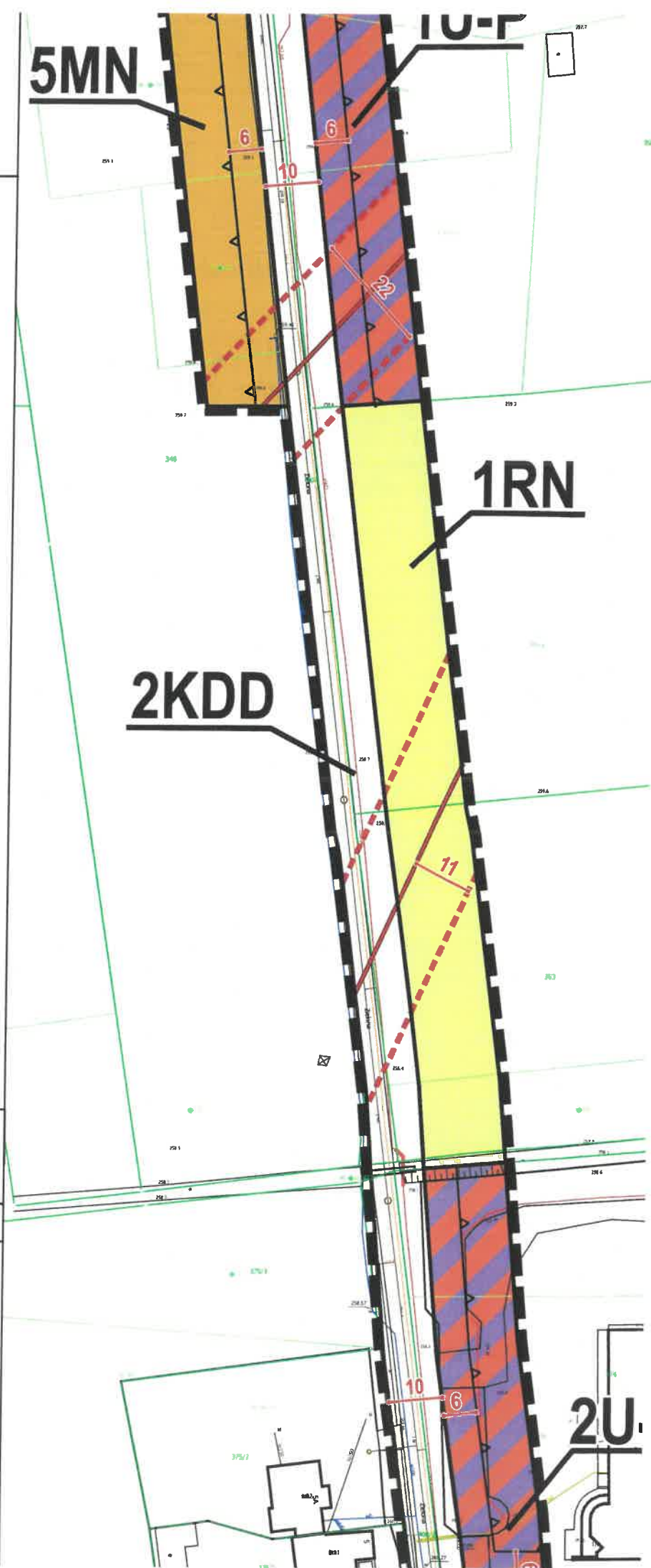
DP-10565

DROGI POWIATOWE



z dnia 2025 r.



SKALA 1:1000 GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) odstępuje się od wyrażenia stanowiska wobec uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Poczesna ze względu na fakt, iż brak jest takich uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Słowik, Poczesna, Michałów, Nierada, Wrzosowa w rejonie ulic: Spacerowej, Handlowej, Leszczynowej, Laurowej, Zielonej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2025 r. do 4 marca 2025 r. (jak również uwagi takie nie wpłynęły po wyłożeniu, w terminie wyznaczonym do ich wnoszenia, tj. do dnia 27 marca 2025 r.).

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Słowik, Poczesna, Michałów, Nierada, Wrzosowa w rejonie ulic: Spacerowej, Handlowej, Leszczynowej, Laurowej, Zielonej, Gmina Poczesna może ponieść wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji, wymienionych w § 1 ust. 1 przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.



Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Różana 22, 98-200 Sieradz
NIP 5272319168, REGON 38208856200000
tel. 535 189 897, gplan.urbanistyka@gmail.com

Załącznik Nr 7 do uchwały

Rady Gminy Poczesna

z dnia 2025 r.

Zalacznik7.pdf

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940)

Uzasadnienie

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej i graficznej uchwały. Na rysunku planu jednoznacznie określono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określająca podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy.

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w podstawowe media oraz poprzez zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Ponadto w planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.

Grunty objęte miejscowym planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych –

aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej. Ponadto w wyniku uchwalenia planu miejscowego przewiduje się wzrost wartości nieruchomości objętych planem.

6)prawa własności – realizacja ustaleń planu nie wymaga wykupu większej ilości nowych gruntów pod realizację lub poszerzenie istniejących dróg publicznych niż te wskazane w obecnie obowiązującym miejscowym planie. Ustalenia planu są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.

7)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i

bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został przekazany do uzgodnień do właściwych organów.

8)potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona również poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach.

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale IX. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2025 r. do 4 marca 2025 r. oraz w dniu 18 lutego 2025 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami.

11)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzoru, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego,

12)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §23 ust. 3 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody. Do czasu realizacji sieci wodociągowej plan dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a jej treść została pozytywnie zaopiniowana przez organy sanitarne i środowiskowe.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy przy istniejących drogach publicznych. Rozwiązanie to zapewni optymalne wykorzystanie istniejącego układu drogowego.

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowo projektowane tereny zabudowy oraz obecne tereny zabudowane pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych. Ponadto nowe tereny zabudowy, wskazane w planie miejscowym, posiadają

bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem opracowania, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego,

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - obszar objęty opracowaniem przylega do dróg publicznych, których szerokość zapewnia możliwość odpowiedniego wykorzystania uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową zostały wyznaczone w granicach obszaru posiadającego wykształcony układ dróg publicznych oraz z dostępem do sieci uzbrojenia terenu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przystąpienie do sporządzenia niniejszego miejscowego planu jest zgodne z wnioskami analiz określonymi w załączniku do uchwały nr 220/XXX/21 Rady Gminy Poczesna z dnia 28 września 2021 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Gminy. Ustalenia planu nie powodują nowych obciążeń budżetu gminy związanych z realizacją nowych dróg publicznych, uzbrojenia terenu, wykupem gruntów w stosunku do już obowiązującego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

