

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Poczesna**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – strefa VI  
obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) oraz w związku z uchwałą Nr 260/XXVIII/09 Rady Gminy Poczesna z dnia 28 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Poczesna, Rada Gminy Poczesna po stwierdzeniu braku sprzeczności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętego uchwałą Nr 102/XIII/19 Rady Gminy Poczesna z dnia 19.12.2019 r. - uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa - zwanego dalej „planem” wraz z:

- 1) rysunkiem planu, wykonanym na mapie w skali 1:2000 stanowiącym Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowiącym Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem 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, stanowiącym Załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania;
- 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 3) tworzenie warunków sprzyjających wielofunkcyjnemu rozwojowi gminy z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju;
- 4) ochrona wartości środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego;
- 5) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych;
- 6) minimalizowanie sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji;

- 7) umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

**§ 4. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. W planie nie określa się ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1:2000 określony w § 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone cyfrowo i literowo o zróżnicowanym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia wraz z obiektami towarzyszącymi, który jest dopuszczony na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, w zabudowie i zagospodarowaniu działki, który dominuje na działce i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków, w stanie wykończonym, na powierzchni terenu;
- 9) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, liczoną w zewnętrznym obrysie murów;

- 10) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące na dzień uchwalenia planu;
- 11) intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą możliwość swobodnego sytuowania obiektów budowlanych w granicach działki, bez prawa przekroczenia tej linii; nie dotyczy budowli oraz części nadziemnych budynków takich jak: balkony, loggie, niezabudowane ganki, daszki nad furtkami, schody do budynku, na głębokość do 1,5m;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 15) strefach technicznych – należy przez to rozumieć strefy ograniczonego użytkowania, ograniczonego zagospodarowania terenu, przylegających do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służących zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępności w celach bieżącej konserwacji, których parametry określają przepisy odrębne;
- 16) strefie kontrolowanej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu;
- 17) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową na rzecz osób i gospodarki, z wyłączeniem usług produkcyjnych oraz oddziaływujących negatywnie na tereny sąsiednie;
- 18) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa obserwacji archeologicznej – OW2;
- 6) strefy techniczne od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (WN) 110 kV;
- 7) strefy techniczne od linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN);
- 8) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 250 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 9) gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 100 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 10) gazociąg średniego ciśnienia Ø 350 wraz ze strefą kontrolowaną o ustalonej podstawowej odległości bezpiecznej od gazociągu;
- 11) granice korytarza ekologicznego rzeki Warty;
- 12) granica obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo występowania powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 13) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 14) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 15) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

- 16) granica złoża surowców mineralnych "Korwinów";
- 17) obszar oddziaływania cmentarza – 50,0 m i 150,0 m.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 7. Ustala się tereny oznaczone następującymi symbolami określającymi w planie podstawowe formy ich przeznaczenia i zasady zagospodarowania:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UC – tereny zabudowy usługowo-handlowej, z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego
- 6) US – tereny sportu i rekreacji;
- 7) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 8) IKO – teren oczyszczalni ścieków;
- 9) ZL – tereny lasów;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11) ZC – teren cmentarza;
- 12) R – tereny rolnicze;
- 13) RŁ – tereny łąk i zakrzewień;
- 14) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 16) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 17) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 18) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 19) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 20) KW – teren węzła drogowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
  - a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, bez zbliżania do drogi publicznej, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie,
  - c) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych w granicach działek budowlanych,
  - d) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy,
  - e) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych:
  - a) przy realizacji elewacji budynków: zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych, takich jak: siding, stłuczka szklana z zakazem stosowania kolorów intensywnych i kontrastujących z otoczeniem,

- b) obowiązuje użycie jednorodnej kolorystyki dla wszystkich połączeń dachowych danego budynku;
- 3) maksymalna wysokość budowli lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami UC, PU - do 50,0 m;
- 4) maksymalna wysokość budowli zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami MW, MN, MNU, US, ZC, IKO - do 20,0 m;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 327 Lubliniec-Myszków, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych w trybie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

**§ 10.** W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) na obszarach zagrożenia powodziowego obowiązują ustalenia § 11 uchwały;
- 2) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, należy je przebudować w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód;
- 5) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością (emisja gazów, pyłów, hałasu, promieniowania) nie może wykraczać poza granicę danego terenu wyznaczonego w planie;
- 6) zakaz prowadzenia wszelkiej działalności gospodarczej związanej z gospodarką odpadami, za wyjątkiem możliwości kontynuowania działalności istniejącej na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń fotowoltaicznych oraz inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MW, MN) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 10) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, poprzez zastosowanie rozwiązań (technicznych, przestrzennych, funkcjonalnych) dla następujących rodzajów terenów przeznaczonych:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową (MW, MN),
  - b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MNU) oraz usługową (U) i produkcyjno-usługową (PU) w przypadku wystąpienia zabudowy mieszkaniowej;
  - c) pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci (10U, 1US, 2US);
- 10) w obszarze oddziaływania cmentarza, wyznaczonym wzdłuż jego granic w odległości do 50 m, oznaczonym na rysunku planu – na podstawie przepisów odrębnych – obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studzien, źródeł i strumieni służących do

czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, a do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej i podłączenia budynków – zakaz obejmuje obszar w odległości do 150,0 m pokazanej na rysunku planu;

- 11) w obszarze korytarza ekologicznego rzeki Warty pokazanym na rysunku planu obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 12) fragment złoża surowców mineralnych "Korwinów", pokazany na rysunku planu (eksploatacja złoża zaniechana), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 11. 1.** Na obszarach zagrożenia powodziowego pokazano:

- 1) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

**§ 12.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską kapliczki przydrożnej z przełomu XIX i XX w. położonej przy ul. Częstochowskiej w Nowej Wsi wpisanej do gminnej ewidencji zabytków – bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 2) ustala się strefę obserwacji archeologicznej – występowania domniemanych pozostałości zespołów dworskich i folwarcznych OW2, w której roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom związanym z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny oznaczone 1ZP, 2ZP, ustala się dla nich zagospodarowanie w sposób umożliwiający funkcjonowanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **Rozdział 3** **Ustalenia dotyczące komunikacji**

**§ 14.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w rozdziale 5 uchwały z przylegających ulic: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15. 1.** Dla terenów przeznaczonych na realizację celów komunikacji, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi (zgodnie z oznaczeniem na rys. planu)	Nazwa ulicy	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Ustalenia dodatkowe
Droga główna ruchu przyspieszonego					
1.	1KDGP	ul. Krakowska ul. Warszawska (droga krajowa nr 1-DK1)	GP – główna ruchu przyspieszonego	36,0 m – 46,0 m	lokalne przewężenia wynikające ze stanu własności
Drogi zbiorcze					
2.	1KDZ	ul. Częstochowska ul. Słoneczna ul. Strażacka	Z - zbiorcza	13,0 m – 20,0 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowania ulic Częstochowskiej i Słonecznej
Drogi lokalne					
3.	1KDL	projektowana	L – lokalna	15,0 m	poszerzenie w rejonie skrzyżowań
4.	2KDL	projektowana	L - lokalna	15,0 m – 20,0 m	
5.	3KDL	ul. Młyńska	L - lokalna	12,0 m – 16,0 m	lokalne przewężenia wynikające z ze stanu własności
6.	4KDL	ul. Częstochowska	L - lokalna	16,0 m – 20,0 m	lokalne poszerzenia wynikające ze stanu własności; podłączenie do 1KDGP
7.	5KDL	projektowana	L - lokalna	15,0 m	
8.	6KDL	ul. Działkowa	L - lokalna	12,0 m	z podłączeniem do 1KDGP
9.	7KDL	ul. Sadowa	L - lokalna	12,0 m	
Drogi dojazdowe					
10.	1KDD	wschodnie przedłużenie ulicy Północnej	D - dojazdowa	10,0 m	lokalne przewężenia wynikające z ze stanu własności i zainwestowania terenów
11.	2KDD		D - dojazdowa	10,0 m	zachowanie istniejącego podłączenia do 1KDGP
12.	3KDD	ul. Kopalniana – część zachodnia	D - dojazdowa	12,0 m	droga zakończona placem manewrowym
13.	4KDD	ul. Kopalniana	D - dojazdowa	12,0 m	lokalne przewężenia wynikające ze stanu własności; zachowanie podłączenia do 1KDGP
13.	5KDD	istniejąca	D - dojazdowa	14,0 m	bez relacji z 1KDGP (DK1)
15.	6KDD	przedłużenie ulicy Częstochowskiej	D - dojazdowa	16,0 m	bez relacji z 1KDGP

16.	7KDD	projektowana	D - dojazdowa	10,0 m	częściowo droga położona poza granicą opracowania
17.	8KDD	istniejąca	D - dojazdowa	zmienna szerokość przy zjazdach o minimalnej szerokości 12,0 m	droga odbarzeniowa stanowiąca zjazd i wyjazd dla terenów usługowo-handlowych
18.	9KDD	ul. Piaskowa	D - dojazdowa	10,0 m	czasowe zachowanie podłączenia do 1KDGP
19.	10KDD	ul. Wąska	D - dojazdowa	8,0 m	
20.	11KDD	ul. Wąska	D - dojazdowa	7,0 m – 10,0 m	przebieg w śladzie istniejącym
21.	12KDD	projektowana	D - dojazdowa	10,0 m	
Ciągi pieszo-jezdne					
22.	1KPJ	ul. Podgórna		6,0 m	
23.	2KPJ	projektowany		9,0 m	przedłużenie drogi dojazdowej 2KDD
24.	3KPJ	projektowany od ulicy Słonecznej		5,0 m	zakończony placami manewrowymi
25.	4KPJ	projektowany od ulicy Działkowej		8,0 m	zakończony placem manewrowym
26.	5KPJ	projektowany		8,0 m	zakończony placami manewrowymi
27.	6KPJ	projektowany		6,0 m	zakończony placem manewrowym
28.	7KPJ	projekt w śladzie istniejącym		6,0 m	zakończony placem manewrowym
29.	1KW	węzeł drogowy	zjazd do centrum handlowego	zróżnicowana - zgodnie z rysunkiem planu	zachowanie istniejącego zagospodarowania

2. Dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) droga krajowa nr 1 – dwie jezdnie z co najmniej dwoma pasami ruchu;
- 2) pozostałe drogi – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni przy zachowaniu pola wymaganej widoczności;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym obiektów obsługi ruchu zbiorowego, parkingów i sygnalizacji drogowej przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w terenach dróg oznaczonych symbolami: KDZ i KDL jak również w terenach dróg pozostałych;
- 7) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 16.** Przy realizacji nowych inwestycji ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) na danej działce w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 stanowiska na każde mieszkanie, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;



- 2) dla obiektów usługowych przy zabudowie mieszkaniowej – nie mniej niż 2 stanowiska na każdy obiekt, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dla obiektów usługowych i biurowych – nie mniej niż 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego obiektu, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) dla obiektów handlowych – nie mniej niż 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży każdego obiektu, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dla obiektów produkcyjnych nie mniej niż 10 stanowisk na 100 osób zatrudnionych w obiekcie oraz dodatkowe stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) dla lokali gastronomicznych nie mniej niż 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne i 1 stanowisko na 10 osób zatrudnionych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **Rozdział 4** **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

**§ 17.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość modernizacji, rozbudowy i budowy nowych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) rozbudowę prowadzoną na bazie istniejących i projektowanych układów i systemów;
- 3) pasy dróg i ulic wyznaczonych w planie w liniach rozgraniczających jako podstawowy układ korytarzy dla prowadzenia sieci lokalnych.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanymi systemami zbiorowego zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego;
- 2) dla posesji oddalonych od głównych koncentracji zabudowy, do czasu objęcia ich siecią wodociągową, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia;
- 3) w zabudowie o charakterze przemysłowym i usługowym dopuszcza się własne systemy zaopatrzenia w wodę, z wyłączeniem terenów 1UC i 4PU, na których obowiązuje zaopatrzenie z wodociągu zbiorczego.

**§ 19.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) rozwój sieci kanalizacji - zgodnie z przyjętym programem gminnym obejmującym:
  - a) zachodnią część zabudowy Nowej Wsi obejmuje się układem grawitacyjno-tłocznym z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w Hucie Starej B (poza granicami planu),
  - b) pozostała część Nowej Wsi planowana jest do skanalizowania do projektowanej oczyszczalni ścieków we Wrzosowej (poza granicami planu);
- 2) z wyłączeniem obszarów zagrożenia powodzią, dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem ścieków do punktu zlewnego lub przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) dla posesji oddalonych od głównych koncentracji zabudowy, dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe lub realizację oczyszczalni przydomowych;

- 4) w zabudowie o charakterze przemysłowym i usługowym dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania i odprowadzania oczyszczonych ścieków do najbliższego naturalnego odbiornika ścieków;
- 5) dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez rowy melioracyjne, cieki oraz infiltrację do gruntu.

**§ 20.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia na każdej posesji miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) wywóz odpadów na składowisko odpadów komunalnych;
- 3) postępowanie z różnego rodzaju odpadami zgodnie z przyjętymi przez Radę Gminy aktami prawa lokalnego.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia w dostosowaniu do zainwestowania nowych terenów i potrzeb odbiorców;
- 2) zasilenie poprzez indywidualne przyłącza w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia;
- 3) zachowuje się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Trzebieszawice - Częstochowa DN Ø250 PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 20,0 m licząc od osi gazociągu w każdą stronę;
- 4) zachowuje się istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia DN Ø350 wraz ze strefą kontrolowaną o ustalonej podstawowej odległości bezpiecznej o szerokości po 1,5 m licząc od bocznej tworzącej rury;
- 5) zachowuje się istniejącą stację gazową Nowa Wieś Auchan wraz z odgałęzieniem od nitki głównej Trzebieszawice - Częstochowa o parametrach DN100 PN 6,3 MPa;
- 6) dopuszcza się przebudowę i przełożenie istniejących gazociągów, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) odległość między gazociągiem a linią ogrodzeń nie może być mniejsza niż 4,0 m tj. po 2,0 m od każdej ze stron gazociągu.

**§ 22.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła; lokalne układy scentralizowane dopuszcza się dla obsłużenia budownictwa wielorodzinnego, usługowego i przemysłowego;
- 2) wprowadzenie wymogu stosowania ekologicznych nośników energii (gaz ziemny, biogaz, olej opałowy nisko zasilany, energia elektryczna, drewno, biomasa etc.), przy zastosowaniu urządzeń o wysokiej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowy niezbędnych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów planowanych pod zabudowę i komunikację;
- 2) linie kablowe średniego napięcia, linie niskiego napięcia oraz linie oświetlenia ulicznego lokalizować w pasach drogowych;
- 3) wyznacza się szerokość stref technicznych (ograniczonego zagospodarowania terenów), wynikające z przebiegu napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych, dla których ustala się:
  - a) dla linii napowietrznych WN (110 kV) szerokość strefy – 40,0 m (po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach),

- b) dla linii napowietrznych SN ( $> 1 \text{ kV} < 110 \text{ kV}$ ) szerokość strefy – 15,0 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach),
- c) dla linii kablowych SN ( $> 1 \text{ kV} < 110 \text{ kV}$ ) szerokość strefy – 3,0 m (po 1,5 m od osi linii w obie kierunkach);
- 4) na terenach przewidzianych do zainwestowania możliwość wydzielenia działek pod lokalizację stacji transformatorowych;
- 5) w strefach technicznych, o których mowa w pkt 3) obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej roślinności, której wysokość może przekroczyć 3 m, a na trasach linii kablowych dodatkowo zakaz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 6) w strefach technicznych obowiązuje zakaz zabudowy przewidzianej na stały pobyt ludzi.

**§ 24.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej i rozszerzenia zakresu świadczonych usług z dopuszczeniem wszystkich operatorów;
- 2) możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 25.** W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci rowów i znajdujących się na nich budowli oraz ich ochrony i konserwacji;
- 2) możliwość przebudowy fragmentów systemu melioracyjnego bez naruszania jego sprawnego działania na terenach przyległych;
- 3) zakaz przesklepiania rowów, za wyjątkiem przejść i przejazdów.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW**, **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość wykracza poza granice działki;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczającą 15,0 m,
  - b) geometrię dachów - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);

- 7) obsługę komunikacyjną terenów z drogi 4KDD;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem budynków wolnostojących, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
- 6) dla części terenów 8MN, 11MN znajdujących się w obszarach zagrożenia powodziowego w granicach pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §11 uchwały;
- 7) dla terenów 7MN, 8MN, 9MN, 11MN znajdujących się w obszarze korytarza ekologicznego rzeki Warty w granicach pokazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §10 uchwały;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów 1MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN z drogi 1KDZ;
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN, 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczającą 12,0 m,

- b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
- c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
- 6) obsługę komunikacyjną terenu 4MN z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu 5MN z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ oraz z drogi poza obszarem objętym planem;
- 8) dla terenów położonych w strefie obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 12 pkt 2) uchwały;
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem budynków wolnostojących, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenów 2MN i 3MN z drogi 3KDL,
  - b) obsługa komunikacyjna terenów w drugiej linii zabudowy z dróg wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 30.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji usługowej, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,5,
  - b) maksymalną powierzchnię – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MNU z drogi 3KDL,
  - b) terenu 2MNU z dróg 4KDL, 6KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,
  - c) terenu 3MNU z drogi 4KDL oraz z ciągu pieszo-jezdnego 7KPJ,
  - d) terenu 4MNU z drogi 4KDL, oraz z ciągów pieszo-jezdnymi 5KPJ, 7KPJ,
  - e) terenu 5MNU z drogi 1KDD,
  - f) terenu 6MNU z drogi 1KDZ i z ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ,
  - g) terenu 7MNU z dróg 1KDZ, 4KDL i z ciągów pieszo-jezdnymi 1KPJ, 3KPJ,
  - h) terenu 8MNU z dróg 1KDZ, 4KDL, 6KDL i z ciągów pieszo-jezdnymi 5KPJ i 6KPJ,
  - i) terenów 9MNU, 14MNU, 15MNU z drogi 1KDZ,
  - j) terenu 10MNU z dróg 6KDL, 7KDL, 10KDD i z ciągu pieszo-jezdnego 4KPJ,
  - k) terenu 11MNU z dróg 1KDZ, 7KDL, 6KDL i 10KDD,
  - l) terenu 12MNU z dróg 7KDL i 11KDD,
  - m)terenu 13MNU z dróg 1KDZ, 7KDL i 11KDD;
- 8) dla terenu 14MNU znajdującego się w obszarze korytarza ekologicznego rzeki Warty w granicach pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 uchwały;
- 9) dla terenów 2MNU, 3MNU, 4MNU, 7MNU położonych w strefie obserwacji archeologicznej obowiązują ustalenia § 12 pkt 2) uchwały;
- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem zabudowy usługowo-wytwórczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których uciążliwość wykracza poza granice działki;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,5,

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym mieszkaniowej, z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1U z dróg 2KDL i 9KDD,
  - b) terenu 2U z drogi 6KDD,
  - c) terenu 3U z drogi 4KDL i z ciągów pieszo-jezdnymi 5KPJ i 7KPJ;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U, 5U, 6U, 7U, 8U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – zabudowa usługowo-wytwórcza z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obiekty biurowe, składy, hurtownie, magazyny, stacje paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,5,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 4U z drogi 6KDL i z ciągu pieszo-jezdnego 5KPJ,
  - b) terenu 5U z dróg 6KDL, 7KDL i z ciągu pieszo-jezdnego 4KPJ,
  - c) terenu 6U z drogi 7KDL,

- d) terenu 7U z drogi 5KDL oraz z drogi poza obszarem objętym planem,
- e) terenu 8U z drogi 5KDL;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,0,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 9) możliwość zachowania istniejącej elektrowni wiatrowej.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa- świetlica wiejska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa garażowa, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,0,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizacja miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nieprzekraczającej 6,0 m;
- 5) utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);



- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDZ;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 8) dla terenu znajdującego się w obszarze korytarza ekologicznego rzeki Warty w granicach pokazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia §10 uchwały.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UC, 2UC, 3UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowo-handlowej z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiekty biurowe i hotelowe, stacje paliw, obiekty logistyki, usługowo-produkcyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, wewnętrzna obsługa komunikacyjna, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, parkingi;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 2,5,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, za wyjątkiem obiektów związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami,
  - e) realizacja miejsc parkingowych:
    - dla usług handlu min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na 1 zmianie,
    - 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 15,0 m, za wyjątkiem masztów, kominów i urządzeń technologicznych o maksymalnej wysokości do 50,0 m,
  - d) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym mieszkaniowej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1UC systemem dróg wewnętrznych z włączeniami do dróg 2KDL, 9KDD,
  - b) terenu 2UC systemem dróg wewnętrznych poprzez drogę odbarzeniową 8KDD włączoną do drogi 1KDGP, z dróg wewnętrznych z włączeniem do drogi 5KDL, oraz drogę poza obszarem objętym planem,
  - c) dla terenu 3UC systemem dróg wewnętrznych poprzez drogę odbarzeniową 8KDD włączoną do drogi 1KDGP, drogę 5KDD oraz drogę poza obszarem objętym planem;
- 7) w obszarze oddziaływania cmentarza, dla terenu 1UC obowiązują ustalenia § 10 uchwały;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały, przy czym ustala się możliwość przełożenia gazociągu wysokiego ciśnienia z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa socjalna, usługowa związana z obsługą funkcji rekreacyjnych , zieleń urządzona: obiekty małej architektury;
- 3) urządzenie terenu elementami takimi jak:
  - a) terenowe urządzenia rekreacyjno – sportowe;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) ciągi piesze;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 0,5;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej;
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 9,0m;
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 4) i 5);
- 7) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1US z drogi 1KDD;
  - b) terenu 2US z drogi 1KDL i drogi poza obszarem objętym planem;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, obiekty biurowe, obiekty handlowe, składy, hurtownie, magazyny, oraz urządzenia infrastruktury technicznej parkingi, dojazdu i zieleń towarzyszącą;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a w szczególności zabrania się gromadzenia odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 3,0,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 20,0 m, za wyjątkiem masztów, kominów i urządzeń technologicznych o maksymalnej wysokości do 50,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

- 7) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej w tym mieszkaniowej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 5) i 6);
- 8) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1PU z dróg 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,
  - b) terenu 2PU z dróg 4KDD, 5KDD,
  - c) terenu 3PU z drogi 2KDD i z ciągu pieszo-jezdnego 2KPJ,
  - d) terenu 4PU z drogi 9KDD,
  - e) terenu 5PU z istniejącej drogi wewnętrznej z włączeniem do drogi publicznej 11KDD;
- 9) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały;
- 10) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem strefy ochronnej do granic działki budowlanej;
- 11) w obszarze oddziaływania cmentarza dla terenu 4PU obowiązują ustalenia §10 uchwały.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren oczyszczalni ścieków - istniejąca, mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty związane z obsługą funkcji podstawowej, obiekty socjalne; urządzenia i obiekty związane z utylizacją ścieków, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, komunikacja, pasy zieleni izolacyjnej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 0,6,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - b) geometrii dachów – nie ustala się;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej nadbudowy, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników wymienionych w pkt 3) i 4);
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg 2KDL, 1KDD.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 6ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną, obiekty związane z zagospodarowaniem turystycznym i ochroną lasów;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewymagających zgody na nieleśne przeznaczenie gruntów;
- 4) teren 5ZL objęty jest obszarem zagrożenia powodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia rekreacji i obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem terenów otaczających,
  - b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80 %,
  - c) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RŁ**, **2RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i zakrzewień;
- 2) zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze;
- 4) na terenie 1RŁ dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, bez prawa do jej rozbudowy;
- 5) dla części terenów położonych w strefie obserwacji archeologicznej OW2 obowiązują ustalenia § 12 pkt 2) uchwały;
- 6) zachowanie zadrzewień tworzących zwarte grupy;
- 7) możliwość lokalizacji stawów hodowlanych oraz urządzania zbiorników wodnych;
- 8) dla terenu 1RŁ w części pokazanej na rysunku planu znajduje się fragment złoża surowców mineralnych Korwinów, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3RŁ**, **4RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i zakrzewień – korytarz ekologiczny doliny rzeki Warty stanowiący o powiązaniach przyrodniczych z terenami otaczającymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ścieżki rowerowe; obiekty małej architektury; trasy rowerowe; tworzenie małej retencji i budowli wodnych;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych służących, wraz z urządzeniami i instalacją z nią związanymi, gospodarce wodnej;
- 4) zakaz wprowadzania form zagospodarowania przestrzeni mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego;
- 5) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
  - b) utrzymanie istniejącej zieleni łąkowej;
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 7) wyklucza się realizację nowych obiektów budowlanych, likwidację zadrzewień tworzących zwarte grupy, gradzenie terenów otwartych;
- 8) część terenów, w granicach pokazanych na rysunku planu, objęta jest obszarem zagrożenia powodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługująca przeznaczenie podstawowe, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie terenu 1ZC po wyczerpaniu chłonności istniejącego cmentarza we Wrzosowej (poza obszarem objętym planem);
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,2,

- b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni terenu,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni terenu,
  - d) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 10,0 m,
  - e) geometrię dachów – dachy dowolne,
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 9KDD i 12KDD.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, niewymagające zgody na zmianę przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

**§ 45.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS i 3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zachowanie koryta rzeki i zbiorników w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 46.** Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

**§ 47.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poczesna.

**§ 48.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

## **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Poczesna z dnia .....w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zwraca uwagę fakt, że projektowane rozwiązania dotyczą zespołu obejmującego całą miejscowość Nowa Wieś wraz z fragmentem Wrzosowej, którego całościowa realizacja gwarantuje ład przestrzenny, a przyjęte rozwiązanie oparte jest na centralnie usytuowanej drogi krajowej Nr 1, zespołu usługowego o znaczeniu ponadlokalnym oraz terenach mieszkaniowych w nawiązaniu do korytarza ekologicznego rz. Warty.

W dniu 10 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 10.06.2015 r. poz. 774). W myśl art. 12 ust. 3 tej ustawy "Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy w dniu wejście w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe".

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego w § 40 zawiera ustalenia dotyczące terenów zieleni urządzonej, a zasady zagospodarowania terenów zieleni niskiej zawarte w projekcie planu w § 42 oparte zostały na koncepcji zachowania korytarza ekologicznego

rzeki Warty. Tereny leśne przeznaczone do zachowania posiadają uregulowania zawarte w § 39. Dla części działki nr 468/12 wymagane było opracowanie wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,0190 ha. Marszałek Województwa Śląskiego wyraził zgodę Decyzją (znak: 509/TW/2022) z dnia 2.02.2022 r. na przeznaczenie 0,0190 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w § 12 plan ustala zachowanie kapliczki przydrożnej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków oraz zachowanie strefy obserwacji archeologicznej.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w § 8 oraz § 10 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie uwzględnione w § 13 pkt 2, 15 ust. 2 pkt 7 poprzez ustalenia, dla terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych i przestrzeni publicznych (ZP), zagospodarowania w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 46 jednorazową opłatę w wysokości 30 %, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski właścicieli.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 3 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 13 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny oznaczone symbolem ZP. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące środowiska naturalnego i przyrody (§ 10).

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie

ścieków, gospodarki odpadami, energią elektryczną i telekomunikacji oraz zaopatrzenie w gaz i ciepło.

W związku z nową regulacją, która weszła w życie w listopadzie 2021, a dotyczącą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – zweryfikowano w § 37 wielkość zainstalowanej mocy z 100 kW na 500 kW, zgodnie z ustawowym przepisem nadrzędnym.

#### **11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, z podaniem terminu dyskusji publicznej oraz o możliwości składania uwag.

Wykonano czynności wynikające z 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, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Częstochowie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,
- podano do publicznej wiadomości informację o możliwości składania uwag i wniosków w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 7 sierpnia 2015 r. Nr IFIII.4131.1.51.2015 do uchwały Rady Gminy Poczesna Nr 74/XI/15 z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa - ponowiona została procedura w niezbędnym zakresie. Projekt planu w okresie od 01.03.2016 d. do 30.03.2016 r. został poddany wyłożeniu do publicznego wglądu w zakresie dostosowania do Map zagrożenia powodziowego i ustaleń dla terenów sąsiadujących z projektowanym powiększeniem cmentarza, w dniu 17.03.2016 r.



przeprowadzono dyskusję publiczną, a na dzień 14.04.2016 r. wyznaczono termin na składanie uwag.

Przedstawiono projekt planu do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Poczesnej. W dniu 21 lutego 2018 r. skorygowany projekt planu uzyskał opinię GKU-A. W związku z wprowadzonymi korektami, projekt planu został ponownie poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24.08.2020 r. do 16.09.2020 r., a w dniu 8.09.2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. W wyznaczonym terminie do dnia 2.10.2020 r. wpłynęły uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy Poczesna w ustawowym terminie.

W związku z publikacją zaktualizowanych map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego wystąpiono do dyrektora zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o ponowne uzgodnienie projektu planu.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29.03.2021 r. do 20.04.2021 r., a w dniu 13.04.2021 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 7.05.2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Wójta Gminy Poczesna. Projekt planu podlega obecnie ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu od 25.02.2022 r. do 18.03.2022 r., z zaplanowaną na dzień 9.03.2022 r. dyskusją publiczną. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 4.04.2022 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 18 ustala objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego, co zapewni właściwą ilość i wysoką jakość wody.

#### **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy uwzględnieniu koncepcji zagospodarowania terenu zgłoszonej przez właścicieli terenów. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna przyjęte uchwałą Nr 102/XIII/19 Rady Gminy Poczesna z dnia 19.12.2019 r.

#### **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone planem miejscowym, są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna. Powiązanie nowej zabudowy z istniejącym układem drogowym oraz sieciami infrastruktury technicznej wykorzystuje walory ekonomiczne tych przestrzeni. Zwraca się uwagę na łatwą dostępność z tych terenów do usług lokalnych zlokalizowanych na terenie gminy. Część działek budowlanych w terenie 5MN posiada służebności gruntowe przejazdu. I tak, działka nr 332 ma zapewniony dojazd poprzez działki nr 327 i 328, natomiast działki nr 333 i nr 336 - poprzez działki nr 69, 70/27 i 70/33 znajdujące się poza obszarem objętym planem.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt Gminy Poczesna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Poczesna.

Analizie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie gminy oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z przedłożoną Analizą – stwierdzono, że:

Po zapoznaniu się z przedłożoną przez Wójta Gminy Poczesna „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Poczesna” Rada Gminy Poczesna podjęła Uchwałę Nr 161/XXI/16 z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Poczesna.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

### **4. 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 opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntów pod drogi oraz koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych oraz koszt rozbudowy systemów infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne Gminy.