

**UCHWAŁA Nr 346/XLIX/23  
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 28 marca 2023 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 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) 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;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi Załącznik Nr 4 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 linii 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 powierzchnię 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-jezdných;
- 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,
  - b) obowiązuje użycie jednolitej kolorystyki dla wszystkich połączeń dachowych danego budynku;
- 3) maksymalna wysokość budowli zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami UC, PU - do 50,0 m;
- 4) maksymalna wysokość budowli zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami MW, MN, MNU, U, 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 szerokości 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);
- 11) 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 pokazany na rysunku planu;
- 12) w obszarze korytarza ekologicznego rzeki Warty pokazanym na rysunku planu obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 13) 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 oraz jest średnie i wynosi raz na 100 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 [m]	Ustalenia dodatkowe
<b>Droga główna ruchu przyspieszonego</b>					
1.	1KDGP	ul. Krakowska ul. Warszawska (droga krajowa nr 1-DK1)	GP – główna ruchu przyspieszonego	36,0 – 50,0	lokalne przewężenia i poszerzenia wynikające ze stanu własności
<b>Drogi zbiorcze</b>					
2.	1KDZ	ul. Częstochowska ul. Słoneczna ul. Strażacka	Z - zbiorcza	13,0 – 21,0	lokalne przewężenia i poszerzenia wynikające ze stanu własności oraz w rejonie skrzyżowań
<b>Drogi lokalne</b>					
3.	1KDL	projektowana	L – lokalna	15,0	poszerzenia w rejonie skrzyżowań
4.	2KDL	projektowana	L - lokalna	15,0 – 20,0	
5.	3KDL	ul. Młyńska	L - lokalna	12,0 – 16,0	
6.	4KDL	ul. Częstochowska	L - lokalna	13,0 – 21,0	lokalne poszerzenia wynikające ze stanu własności oraz w rejonie skrzyżowań; podłączenie do 1KDGP
7.	5KDL	projektowana	L - lokalna	15,0	poszerzenie w rejonie skrzyżowań

8.	6KDL	ul. Działkowa	L - lokalna	12,0	z podłączeniem do 1KDGP
9.	7KDL	ul. Sadowa	L - lokalna	12,0	
Drogi dojazdowe					
10.	1KDD	wschodnie przedłużenie ulicy Północnej	D - dojazdowa	10,0	lokalne przewężenia wynikające ze stanu własności i zainwestowania terenów, poszerzenie w rejonie skrzyżowania
11.	2KDD		D - dojazdowa	10,0	zachowanie istniejącego podłączenia do 1KDGP
12.	3KDD	ul. Kopalniana – część zachodnia	D - dojazdowa	12,0	droga zakończona placem manewrowym
13.	4KDD	ul. Kopalniana	D - dojazdowa	12,0 - 13,0	poszerzenia w rejonie skrzyżowań; zachowanie podłączenia do 1KDGP
14.	5KDD	istniejąca	D - dojazdowa	14,0	bez relacji z 1KDGP
15.	6KDD	przedłużenie ulicy Częstochowskiej	D - dojazdowa	18,0 – 21,0	bez relacji z 1KDGP
16.	7KDD	projektowana	D - dojazdowa	10,0	częściowo droga położona poza granicą opracowania
17.	8KDD	istniejąca	D - dojazdowa	zmienna szerokość przy zjazdach o minimalnej szerokości od 0,0 35,0	droga odbarczeniowa stanowiąca zjazd i wyjazd dla terenów usługowo-handlowych
18.	9KDD	ul. Piaskowa	D - dojazdowa	16,0	
19.	10KDD	ul. Wąska	D - dojazdowa	8,0	poszerzenia w rejonie skrzyżowań
20.	11KDD	ul. Wąska	D - dojazdowa	6,0 – 9,0	przebieg w śladzie istniejącym
21.	12KDD	projektowana	D - dojazdowa	10,0	poszerzenie w rejonie skrzyżowania
Ciągi pieszo-jezdne					
22.	1KPJ	ul. Podgórna		6,0	
23.	2KPJ	projektowany		9,0	przedłużenie drogi dojazdowej 2KDD
24.	3KPJ	projektowany od ulicy Słonecznej		5,0	zakończony placami manewrowymi, zgodnie z rysunkiem planu
25.	4KPJ	projektowany od ulicy Działkowej		8,0	zakończony placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu
26.	5KPJ	projektowany		8,0	zakończony placami manewrowymi, zgodnie z rysunkiem planu

27.	6KPJ	projektowany		6,0	zakończony placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu
28.	7KPJ	projekt w śladzie istniejącym		6,0	zakończony placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu
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, sportu i rekreacji oraz 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 Trzebieszowice - 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 Trzebieszowice - 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 kV < 110 kV) szerokość strefy – 15,0 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach),
  - c) dla linii kablowych SN (> 1 kV < 110 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 przesklepienia 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 połaci 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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 połaci 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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, zieleni 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 połaci 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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, zieleni 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, nieprzekraczającą 12,0 m,
  - b) geometrię dachów – dachy płaskie, 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), a w przypadku istniejącego już

przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;

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 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;

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-jezdnych 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-jezdnych 1KPJ, 3KPJ,

h) terenu 8MNU z dróg 1KDZ, 4KDL, 6KDL i z ciągów pieszo-jezdnych 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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-jezdnych 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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 zielen 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 połaci do 45°,
  - c) możliwość lokalizacji garaży i obiektów gospodarczych o wysokości nie przekraczającej 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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, zieleni 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, dwu- 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1UC systemem dróg wewnętrznych z włączeniami do dróg 2KDL, 9KDD,
  - b) terenu 2UC systemem dróg wewnętrznych poprzez drogę odbarczeniową 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 odbarczeniową 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 § 16 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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, dojazdy 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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 do 500 kW, 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 **IIKO** 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), a w przypadku istniejącego już przekroczenia tych parametrów i wskaźników, dopuszcza się ich zwiększenie o nie więcej niż 20 % w odniesieniu do zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
- 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;
- 4) 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;
- 6) wyklucza się realizację nowych obiektów budowlanych, likwidację zadrzewień tworzących zwarte grupy, gradzenie terenów otwartych;
- 7) 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.

Przewodnicząca Rady

**mgr Iwona Chola**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 346/XLIX/23

Rady Gminy Poczesna

z dnia 28 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Gminy Poczesna po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Poczesna w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego, które przedstawiają się następująco:

Procedura wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01.08.2022 r. do 23.08.2022 r.:

Ze względu na brak uwag nieuwzględnionych do projektu planu, Rada Gminy Poczesna nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Procedura wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28.12.2022 r. do 19.01.2023 r.:

Uwaga dotyczy dz. nr 256 w miejscowości Nowa Wieś.

- 1) Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia z działki pod zabudowę gospodarczą na działkę o statusie zabudowy mieszkaniowej.

Wójt Gminy Poczesna nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna, przez obszar gminy przebiega istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia. Wskazane przeznaczenie terenów w studium to: na zachód od gazociągu tereny U, a na wschód od gazociągu tereny MNU. W związku z powyższym takie funkcje zostały również wskazane w projekcie planu. Przywołanie, iż działka nr 257 znajduje się w terenie MNU wynika z faktu istniejącej zabudowy mieszkalnej na bezpośrednio sąsiadującej nieruchomości. Tak więc należało zweryfikować zasięg terenu MNU do faktycznego już zainwestowania. Na nieruchomości nr 256 nie zaistniała taka sytuacja, więc zachowano funkcję usługową jako wiodącą.

Rada Gminy Poczesna w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Poczesna.

- 2) Uwaga dotyczy dz. nr 541/1, 541/2, 541/3, 541/4 w miejscowości Nowa Wieś.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przywrócenie poprzedniego przeznaczenia działek jako MNU.

Wójt Gminy Poczesna nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna działki te są przeznaczone częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (541/1), a pozostałe jako teren łąk z zasięgiem złoża Korwinów (czyli 541/2, 541/3, 541/4). Natomiast na działce nr 541/2 znajduje się budynek mieszkalny zrealizowany na podstawie decyzji o ustalenie warunków zabudowy, w zasięgu złoża Korwinów. Na etapie opiniowania i uzgadniania projektu planu przez organy i instytucje zewnętrzne, Marszałek Województwa Śląskiego jako organ administracji geologicznej wskazał, iż *"w zakresie złóż kopalin należy uwzględnić udokumentowane złoża surowców ilastych "Korwinów" w granicach objętym miejscowym planem"* - co było warunkiem zaopiniowania projektu. Zatem zasięg złoża został wprowadzony na rysunek planu i jest zgodny z rysunkiem studium. Przy sporządzaniu planu nie ma możliwości wykreślenia złoża, gdyż można to ewentualnie dokonać odrębną procedurą ze służbami geologicznymi Marszałka Województwa.

Rada Gminy Poczesna w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Poczesna.

3) Uwaga dotyczy dz. nr 264/2, 265/3, 265/5 w miejscowości Nowa Wieś.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o uzupełnienie, ewentualnie sprecyzowanie przeznaczenia podstawowego terenu o możliwość zabudowy usługowo-handlowej, z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego, oraz o obiekty logistyki.

Wójt Gminy Poczesna nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna, przedmiotowe nieruchomości znajdują się w terenie zabudowy usługowej U. W terenie tym możliwe jest realizowanie zabudowy usługowej w tym handlowej, które stanowią działalność gospodarczą mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludzkich. Również obiekty wchodzące w skład szeroko pojętej logistyki są obecnie możliwe do lokalizowania, jak chociażby magazyny, hurtownie i składy, z realizacją budowli do wysokości 20 m, związanych z prowadzoną formą działalności. Nie ma natomiast możliwości umożliwienia realizacji handlu wielkopowierzchniowego na przedmiotowych nieruchomościach, gdyż brak jest takiego wskazania w studium. Tereny takie znajdują się na zachód od trasy DK1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządza się plan miejscowy, w art. 10 ust. 3a brzmi: "... Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary na których mogą być one sytuowane ..." Tak więc, brak jest możliwości uwzględnienia wniesionej uwagi.

Rada Gminy Poczesna w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Poczesna.

4) Uwaga dotyczy dz. nr 264/2, 265/3, 265/5 w miejscowości Nowa Wieś.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o uzupełnienie, ewentualnie sprecyzowanie przeznaczenia podstawowego terenu o możliwość zabudowy usługowo-handlowej, z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego, oraz o obiekty logistyki.

Wójt Gminy Poczesna nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna, przedmiotowe nieruchomości znajdują się w terenie zabudowy usługowej U. W terenie tym możliwe jest realizowanie zabudowy usługowej w tym handlowej, które stanowią działalność gospodarczą mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludzkich. Również obiekty wchodzące w skład szeroko pojętej logistyki są obecnie możliwe do lokalizowania, jak chociażby magazyny, hurtownie i składy, z realizacją budowli do wysokości 20 m, związanych z prowadzoną formą działalności. Nie ma natomiast możliwości umożliwienia realizacji handlu wielkopowierzchniowego na przedmiotowych nieruchomościach, gdyż brak jest takiego wskazania w studium. Tereny takie znajdują się na zachód od trasy DK1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządza się plan miejscowy, w art. 10 ust. 3a brzmi: "... Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary na których mogą być one sytuowane ..." Tak więc, brak jest możliwości uwzględnienia wniesionej uwagi.

Rada Gminy Poczesna w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Poczesna.

5) Uwaga dotyczy dz. nr 264/2, 265/3, 265/5 w miejscowości Nowa Wieś.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o uzupełnienie, ewentualnie sprecyzowanie przeznaczenia podstawowego terenu o możliwość zabudowy usługowo-handlowej, z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego, oraz o obiekty logistyki.

Wójt Gminy Poczesna nie uwzględnił wniesionej uwagi.



Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna, przedmiotowe nieruchomości znajdują się w terenie zabudowy usługowej U. W terenie tym możliwe jest realizowanie zabudowy usługowej w tym handlowej, które stanowią działalność gospodarczą mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludzkich. Również obiekty wchodzące w skład szeroko pojętej logistyki są obecnie możliwe do lokalizowania, jak chociażby magazyny, hurtownie i składy, z realizacją budowli do wysokości 20 m, związanych z prowadzoną formą działalności. Nie ma natomiast możliwości umożliwienia realizacji handlu wielkopowierzchniowego na przedmiotowych nieruchomościach, gdyż brak jest takiego wskazania w studium. Tereny takie znajdują się na zachód od trasy DK1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządza się plan miejscowy, w art. 10 ust. 3a brzmi: "... Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary na których mogą być one sytuowane ..." Tak więc, brak jest możliwości uwzględnienia wniesionej uwagi.

Rada Gminy Poczesna w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Poczesna.

6) Uwaga dotyczy dz. nr 264/2, 265/3, 265/5 w miejscowości Nowa Wieś.

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o uzupełnienie, ewentualnie sprecyzowanie przeznaczenia podstawowego terenu o możliwość zabudowy usługowo-handlowej, z dopuszczeniem handlu wielkopowierzchniowego, oraz o obiekty logistyki.

Wójt Gminy Poczesna nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna, przedmiotowe nieruchomości znajdują się w terenie zabudowy usługowej U. W terenie tym możliwe jest realizowanie zabudowy usługowej w tym handlowej, które stanowią działalność gospodarczą mającą na celu zaspokajanie potrzeb ludzkich. Również obiekty wchodzące w skład szeroko pojętej logistyki są obecnie możliwe do lokalizowania, jak chociażby magazyny, hurtownie i składy, z realizacją budowli do wysokości 20 m, związanych z prowadzoną formą działalności. Nie ma natomiast możliwości umożliwienia realizacji handlu wielkopowierzchniowego na przedmiotowych nieruchomościach, gdyż brak jest takiego wskazania w studium. Tereny takie znajdują się na zachód od trasy DK1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządza się plan miejscowy, w art. 10 ust. 3a brzmi: "... Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary na których mogą być one sytuowane ..." Tak więc, brak jest możliwości uwzględnienia wniesionej uwagi.

Rada Gminy Poczesna w głosowaniu nie uwzględniła wniesionej uwagi, podtrzymując tym samym rozstrzygnięcie Wójta Gminy Poczesna.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 346/XLIX/23

Rady Gminy Poczesna

z dnia 28 marca 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **Rady Gminy Poczesna**

#### **w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964 i 2414) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa, Rada Gminy Poczesna postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Poczesna projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 346/XLIX/23

Rady Gminy Poczesna

z dnia 28 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747).

### 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. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały negatywnie rozpatrzone przez Wójta Gminy Poczesna.

W dniu 26 maja 2022 r. Rada Gminy Poczesna podjęła uchwałę Nr 285/XXXVII/22 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa.

Wojewoda Śląski w dniu 30 czerwca 2022 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze (znak: IFIII.4131.1.44.2022) stwierdzające nieważność uchwały Nr 285/XXXVII/22 Rady Gminy Poczesna z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - strefa VI obejmująca sołectwa: Nowa Wieś z fragmentami sołectwa Wrzosowa.

Wprowadzono korekty wynikające z przedmiotowego rozstrzygnięcia nadzorczego. W dniach od 01.08.2022 r. do 23.08.2022 r. projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem w dniu 18.08.2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 08.09.2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Wójta Gminy Poczesna. W związku z uwzględnieniem jednej z uwag wystąpiła konieczność ponownego wystąpienia do GDDKiA w Katowicach o uzgodnienie projektu planu. Postanowieniem Nr 438/55/22 z dnia 18.11.2022 r. projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie. Natomiast z uwagi na ukazanie się aktualnych map zagrożenia powodziowego, oraz fakt zaktualizowania mapy zasadniczej wydanej przez Powiat Częstochowski, wystąpiono do PGW Wody Polskie RZGW w Poznaniu o ponowne uzgodnienie projektu planu. Decyzją (pismo znak: PO.RPP.610.642.2022.PS) z dnia 07.12.2022 r. uzyskano pozytywne uzgodnienie.

W dniach od 28.12.2022 r. do 19.01.2023 r. projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu, z przeprowadzeniem w dniu 17.01.2023 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 03.02.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie przez Wójta Gminy Poczesna.

Prace nad projektem planu prowadzone były 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 ład 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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.