

**UCHWAŁA NR 181/XX/12  
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 20 września 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wrzosowa-Porąbka”**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z roku 2001 nr 142, poz.1591 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Poczesna nr 96/XII/07 i 287/XXXIII/10, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna, oraz przyjmując do wiadomości:

- a) brak nieuwzględnionych uwag do planu,
- b) brak wynikających z ustaleń planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, Rada Gminy Poczesna uchwala

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wrzosowa-Porąbka ”, zwany dalej planem**

**§ 1.** Plan obejmuje tereny w miejscowości Wrzosowa, przy ulicach Katowickiej (droga krajowa DK-1) i Strażackiej, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

2. Plan reguluje - w zakresie określonym w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zasady zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowane jednoznacznie w ogólnie obowiązujących przepisach odrębnych.

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1:1000 oraz przeskalowanych do tej samej skali mapach ewidencyjnych.

2. W zależności od potrzeb rysunek planu może być wydrukowany w innej skali niż określona w ust. 1, pod warunkiem zamieszczenia odpowiedniej adnotacji na wydruku.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe określające przeznaczenie i numer terenu.

4. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, podziały ewidencyjne (stan w r. 2010) oraz granice stref i obszarów wyznaczone przepisami odrębnymi nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

**§ 3.** Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia oznaczają:

- 1) ustawa, bez bliższego sprecyzowania – ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) przepisy, przepisy odrębne - akty prawne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze , w szczególności:
  - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z roku 2010, Nr 243 poz.1623, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2010, Nr 102 poz.651, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. z roku 2007 Nr 19 poz.115, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z roku 2005 Nr 239 poz. 2019, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z roku 2008 Nr 25 poz.150, ze zmianami),
  - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 o odpadach (Dz.U. z roku 2010 nr 185 poz.1243, ze zmianami),

- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 poz.675, ze zmianami),

- akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego,

- 3) plan – ustalenia niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu,
- 4) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Poczesna,
- 5) rysunek planu – rysunek na mapie w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
- 6) teren – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które powinno przeważać lub występować jako jedyne na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może, na warunkach określonych w planie, występować w granicach terenu,
- 9) naturalny poziom terenu – poziom terenu wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia jednoznacznie opisana w planie lub oznaczona graficznie na rysunku planu, poza którą nie może znajdować się żadna część żadnego z obiektów nadziemnych zlokalizowanych na działce, z wyłączeniem:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, oraz takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa,
  - b) budowli telekomunikacyjnych.
- 11) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicę usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu,
- 12) działalność nieuciążliwa - działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi,
- 13) działalność uciążliwa – działalność nie spełniająca warunków określonych w pkt.10, a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się narzędziami o nominalnym poziomie hałasu przekraczającym 75 dB w odległości 5,0 m od źródła, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze, a także działalność, w odniesieniu do której raport o oddziaływaniu na środowisko lub inny dokument o podobnym charakterze wykaże możliwość stwarzania uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy.

§ 4. 1. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary górnicze, obszary zagrożone powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, jak również obiekty lub obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne ani strefy postulowanej obserwacji archeologicznej.

2. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny mogące podlegać scaleniu i podziałowi.

3. W wypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości nie wyznaczonych planem- należy spełnić następujące warunki:

- 1) parametry działek budowlanych dla obiektów infrastruktury muszą odpowiadać wymogom określonym jako minimalne w odpowiednich przepisach odrębnych, należy je wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni,
- 2) w wypadku wydzielania działek dla obiektów usługowych powierzchnia działki powinna zapewnić lokalizację obiektu wraz z niezbędną infrastrukturą i wymaganej w § 6 ust.3 liczby miejsc parkingowych,
  - a) ich powierzchnia nie powinna być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej oraz 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, przy szerokości odpowiednio nie mniej niż 20,0 i 8,0 m,
  - b) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°,

- 3) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°,
- 4) wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć minimalną szerokość 5,5 m oraz, w wypadku jednostronnego połączenia z drogą publiczną, placyk do zawracania na zakończeniu, nie mniejszy niż 12,5x12,5 m.

§ 5. W granicach terenów objętych planem, w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody ustala się, co następuje:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności uciążliwej,
- 2) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką, z wyłączeniem krótkotrwałego przetrzymywania odpadów związanych z prowadzoną inną działalnością gospodarczą,
- 3) zakazuje się usuwania zadrzewień, jeżeli nie wynika to z konieczności realizacji ciągów komunikacyjnych, posadowienia budynku, bądź realizacji dojazdów w granicach działki budowlanej oraz jeżeli nie wynika to ze względów bezpieczeństwa,
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód.
- 5) nakazuje się utrzymanie poziomu dźwięku przenikającego do środowiska na granicy własności na poziomie określonym jak dla zabudowy jednorodzinnej w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu ustala się, co następuje:

- 1) obsługa terenów usług z dróg publicznych (poza granicami planu) – z ulicy Strażackiej bezpośrednio i z ul. Długiej poprzez dojazd – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i parkingowych w granicach własności, tj., o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej – co najmniej 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej plus 1 stanowisko na 10 zatrudnionych.

§ 7. W zakresie obsługi inżynierskiej terenu ustala się, co następuje:

- 1) zaopatrzenie w gaz, wodę i energię elektryczną z istniejących sieci w ul. Strażackiej i Długiej,
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej w ul. Strażackiej i Długiej,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach własności; z terenów ulic i placów – do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu zgodnie z odrębnymi przepisami,
- 4) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych,
- 5) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego.

§ 8. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

2. Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis planu nie stanowi inaczej, może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona,
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe i parkingi, ścieżki rowerowe i piesze),
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej służące bezpośredniej obsłudze zainwestowania, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych,
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

§ 9. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**, **US** z podstawowym przeznaczeniem dla usług nieuciążliwych oraz usług sportu.

2. W granicach terenu określonego w ust.1 jako przeznaczenie dopuszczalne określa się elementy technicznego uzbrojenia terenu.

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 5-7.

4. W granicach terenu określonego w ust.1 obowiązują następujące ogólne zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych realizacji - 6,0 m od frontowej granicy działki,
- 2) dopuszczalna wysokość całkowita nowych budynków usługowych – 10,0 m, nie więcej jednak niż 6,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu,
- 3) wysokość budynków istniejących - zgodnie ze stanem dotychczasowym; dopuszcza się podwyższenie wynikające ze zmiany geometrii dachu, nie więcej jednak niż o 1,5 m,
- 4) wysokość innych obiektów – do 50,0 m,
- 5) wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwu- lub czterospadowych, symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°,
- 6) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej; dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe ze spadkiem w kierunku własnej działki,
- 7) ograniczenie zapisane w pkt. 2 i 3 nie dotyczy ewentualnych części budynku o rzucie nieprzekraczającym 35 m<sup>2</sup>, i nie przewyższających wysokości zasadniczej części budynku o więcej niż 2,0 m, stanowiących jego akcenty wysokościowe albo koniecznych ze względów technologicznych lub konstrukcyjnych,
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,2 - 0,7,
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowanej– 30%,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- 11) pozostałe zasady sytuowania budynków i budowli – w tym wysokościowych – oraz kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**§ 10.** 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **2-3U** z podstawowym przeznaczeniem dla usług.

2. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 5-7.

3. W granicach terenów określonych w ust.1 obowiązują następujące ogólne zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej (ul. Katowicka) – 10,0 m; od ul. Strażackiej – 6,0 m,
- 2) dopuszczalna wysokość całkowita nowych budynków - 10,0 m, nie więcej jednak niż 6,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu,
- 3) dopuszczalna wysokość innych obiektów do 50,0 m,
- 4) wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwu- lub wielospadowych, o spadkach głównych połaci w granicach 20-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe ze spadkiem w kierunku własnej działki,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,5,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowanej– 40%,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- 8) pozostałe zasady sytuowania budynków i budowli – w tym wysokościowych – oraz kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**§ 11.** 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZI**, z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni nieurządzonej o funkcji izolacyjnej.

2. Ustala się wymóg zachowania bez zmian istniejącego starodrzewu i niższych pięter zieleni.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **5-6KdD**, z przeznaczeniem dla komunikacji.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować, jako dojazdy pieszo-jezdne szerokości 4-6 m w granicach określonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, bez wydzielonej jezdni.

§ 13. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia przez funkcje przewidziane planem.

§ 14. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poczesna.

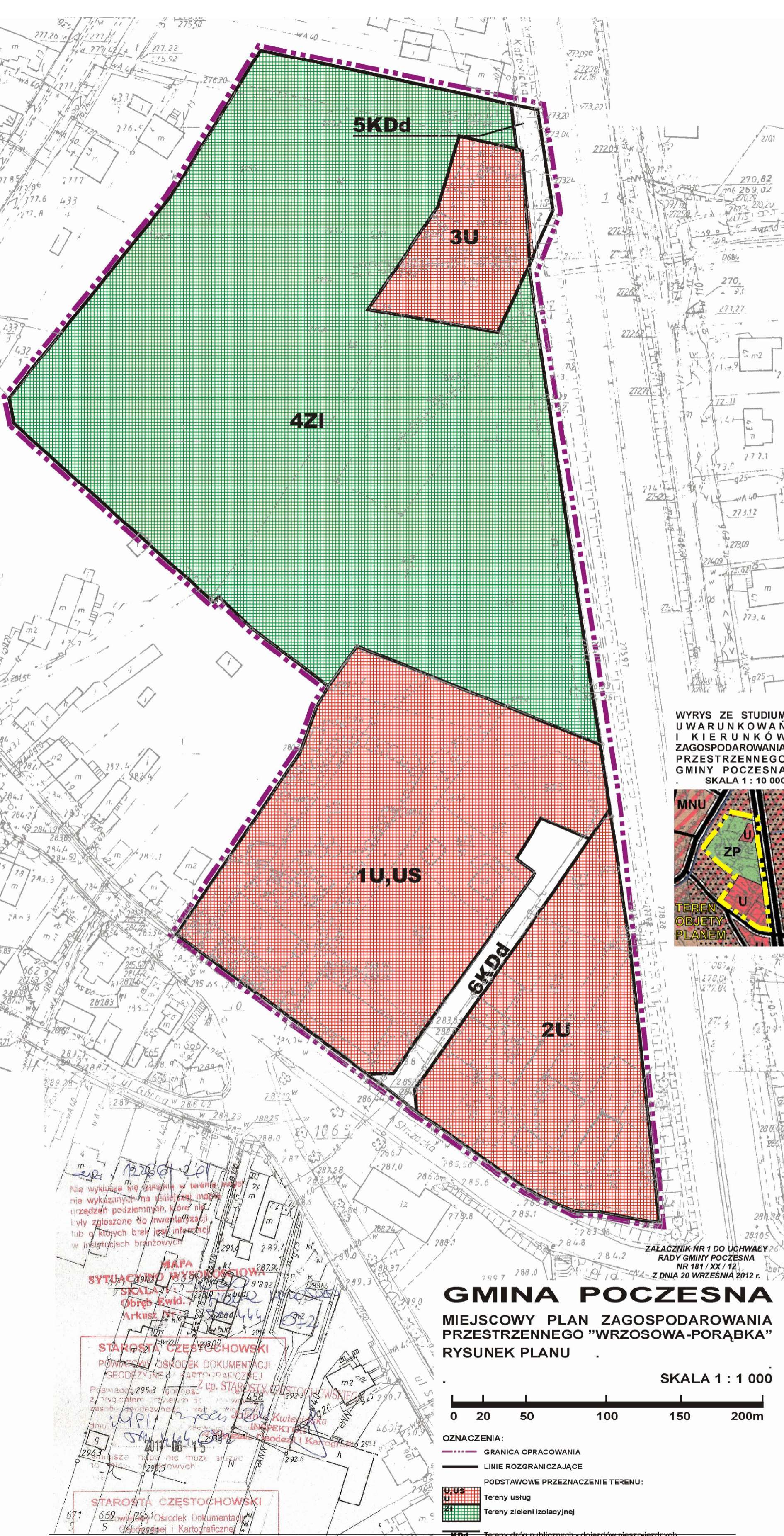
2. Wójt Gminy Poczesna zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady

**mgr inż. Lidia Kaźmierczak**

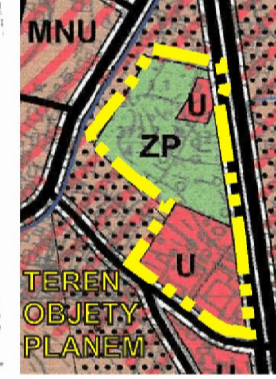


Nie wykazuje się w terenie, nie  
nie wykazanych na niniejszej mapie  
urządzeń podziemnych, które nie  
były zgłoszone do inwentaryzacji  
lub o których brak jest informacji  
w instytucjach branżowych

**MAPA  
SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA**  
SKALA 1:200  
Obręb Ewid. Arkusz nr. 444

**STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI**  
POMIAROWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
ul. Kwiecieńska 20, 44-100 Częstochowa  
Z up. Starosty Częstochowskiego  
z dnia 20.06.2012 r. nr 458  
Inspektor ds. Geodezji i Kartografii

WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY POCZESNA  
SKALA 1 : 10 000

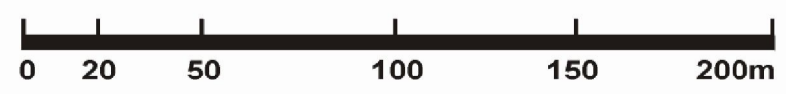


ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
RADY GMINY POCZESNA  
NR 181 / XX / 12  
Z DNIA 20 WRZEŚNIA 2012 r.

# GINA POCZESNA

## MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "WRZOSOWA-PORĄBKA" RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OPRACOWANIA
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- Tereny usług
  - Tereny zieleni izolacyjnej
  - Tereny dróg publicznych - dojazdów pieszo-jezdnych