



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 12 listopada 2012 r.

Poz. 4645

### UCHWAŁA NR 177/XX/12 RADY GMINY POCZESNA

z dnia 20 września 2012 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Huta Stara B”**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z roku 2012 poz. 647) 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 brak nieuwzględnionych uwag do planu.

#### **Rada Gminy Poczesna uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Huta Stara B”, zwany dalej planem**

§ 1. 1. Plan obejmuje tereny w sołectwie Huta Stara B, 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. Załącznikiem do niniejszej uchwały, nie będącym integralną częścią planu jest załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 4. 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 : 1 000, stanowiący 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) 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,
- 10) działalność uciążliwa – działalność nie spełniająca warunków określonych w pkt. 9, a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się piłami mechanicznymi lub innymi 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 zawsze negatywnie oddziałująca na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 11) naturalny poziom terenu – poziom terenu wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia jednoznacznie opisana w planie lub oznaczona graficznie na rysunku planu, poza którą nie może znajdować się żadna część żadnego z budynków zlokalizowanych na działce,
- 13) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu.

§ 5. 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 planu nie występują tereny wymagające scalenia i podziału.

3. W wypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości niewyznaczonych planem należy spełnić następujące warunki:

- 1) parametry działek budowlanych muszą odpowiadać wymogom określonym w § 11 ust.3 pkt. 1 i 2,
- 2) działki budowlane dla infrastruktury należy wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni,
- 3) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchyłać się od kąta prostego o więcej niż o 10°,
- 4) w wypadku wydzielania dróg wewnętrznych jednostronnie połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, należy je zakończyć placykiem do zawracania, nie mniejszym niż 12,5x12,5 m.
- 5) wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć minimalną szerokość:
  - a) 5,5 m w wypadku obsługiwanego do 5 działek łącznie,
  - b) 7,0 m w wypadku obsługiwanego do 10 działek łącznie,
  - c) parametry ulicy KDD określone w § 12 w wypadku obsługiwanego powyżej 10 działek.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności uciążliwej, z wyłączeniem obiektów i urządzeń telekomunikacji,
- 2) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką,
- 3) zakazuje się usuwania istniejących zadrzewień, jeżeli nie wynika to z konieczności realizacji ciągów komunikacyjnych albo 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) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

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

- 1) obsługa terenów budowlanych z ulic Główniej, Kasztanowej i Świeżej oraz projektowanej ulicy KDD,
- 2) w wypadku wydzielania działki lub działek budowlanych w drugiej linii zabudowy obowiązuje zapewnienie do niej/nich dojazdu szerokości nie mniej niż 5,5 m, stanowiącego część takiej działki lub będącego wydzieloną działką połączoną obustronnie z drogą publiczną lub zakończoną placykiem o wymiarach nie mniej niż 12,5x12,5 m,
- 3) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i/lub parkingowych w granicach własności:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca dla budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) dla usług – o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej – co najmniej 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych i 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przy innych obiektach usługowych plus 1 stanowisko na 10 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 3 miejsca parkingowe na obiekt.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz z istniejących sieci w ulicach Główniej i Kasztanowej oraz projektowanych w ulicy KDD,
- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej w ulicach Główniej i Kasztanowej oraz projektowanej w ulicy KDD,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach własności; z ulic i placów do kanalizacji deszczowej,

- 4) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych,
- 5) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego.

**§ 9. 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 urządzone,
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, ścieżki rowerowe i piesze),
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych,
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

**§ 10. 1.** Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem 1R z podstawowym przeznaczeniem na uprawy rolne, bez prawa zabudowy.

2. W granicach terenów określonych w ust.1 dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej o wysokości do 50,0 m.

**§ 11. 1.** Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 2-3MNU z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych.

2. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 6-8.

3. Zasady wydzielania działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - c) dla usług wolnostojących wg faktycznego zapotrzebowania, nie mniej jednak niż 300 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkalnej, od strony ulicy obsługującej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 16,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 13,0 m.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej:
  - a) z ul. Główną – 6,5 m, ale nie mniej niż 8,0 m od krawędzi jezdni,
  - b) z pozostałymi ulicami – 4,5 m, ale nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni,
- 2) dopuszcza się cofnięcie pierwszej linii budynków od tak wyznaczonej linii zabudowy nie więcej niż o 6,0 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych, w tym garaży, w bocznej i tylnej granicy działki budowlanej,
- 4) obowiązuje wymóg lokalizacji we frontowej części działki budowlanej budynku o funkcji podstawowej, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny, budynek mieszkalny z wbudowaną funkcją usługową, lub samodzielny budynek usługowy,
- 5) w wypadku budowy w pierwszej kolejności budynków pomocniczych obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy obsługującej, zgodnie z prawem budowlanym i z ustaleniami pkt.1 i 2 budynku o rozmiarach rzutu co najmniej 10x10 m,

- 6) dopuszczalna całkowita wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m ale nie więcej niż 6,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu,
- 7) dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy towarzyszącej – 5,0 m, nie więcej jednak niż 3,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu,
- 8) wysokość pozostałych obiektów - nieprzekraczająca wysokości zabudowy o funkcji podstawowej,
- 9) dachy w budynkach o funkcji podstawowej dwu- lub czterospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°,
- 10) 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,
- 11) ograniczenie zapisane w pkt. 6 nie dotyczy części budynku o rzucie nie przekraczającym 35 m<sup>2</sup>, i nie wyższych niż 1,5 wysokości zasadniczej części budynku, stanowiących jego akcenty wysokościowe,
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek – 40%,
- 13) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek – 30%,
- 15) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 12. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDD z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogę publiczną.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. D (dojazdowa) o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią szerokości co najmniej 5,5 m i chodnikami szerokości nie mniej niż 1,5 m od strony zabudowy.

3. W granicach pasa drogowego należy zlokalizować sieci uzbrojenia technicznego dla przylegającej zabudowy.

§ 13. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego użytkowania 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**



Załącznik nr 2  
do uchwały Rady Gminy Poczesna  
nr 177 / XX / 12  
z dnia 20 września 2012 r.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „HUTA STARA B”, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA

Do zadań własnych gminy, wynikających z uchwalenia planu, należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Ulice kl. D: ok. 360 m
2. Kanalizacja sanitarna, ok. 400 m kanału grawitacyjnego.

Pozostałe przedsięwzięcia z zakresu uzbrojenia nie wchodzą w zakres obligatoryjnych zadań gminy.

Kolejność realizacji: zgodnie z odrębnym programem zgodnym z kolejnością udostępniania terenów budowlanych.

Źródła finansowania, w kolejności:

- budżet gminy
- wpłaty mieszkańców
- kredyt z funduszy celowych
- fundusze celowe i strukturalne krajowe i Unii Europejskiej.