



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 sierpnia 2026 r.

Poz. 4869

UCHWAŁA NR 151/XXXIII/2026 RADY GMINY POPÓW

z dnia 29 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wąsosz Górny w gminie Popów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych (Dz. U. z 2026 r. poz. 781), w związku z uchwałą Nr 108/XXIV/2025 Rady Gminy Popów z dnia 13 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wąsosz Górny w gminie Popów, stwierdzając, że niniejszy miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popów przyjętego uchwałą Nr 185/XXIX/2021 Rady Gminy Popów z dnia 13 stycznia 2021 r.,

Rada Gminy Popów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wąsosz Górny w gminie Popów, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Popów, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Popów o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy umożliwiających kształtowanie i rozwój funkcjonalno-przestrzenny wsi Wąsosz Górny z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

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

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć audyt krajobrazowy województwa śląskiego przyjęty Uchwałą Nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa śląskiego;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 5) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 6) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobraz priorytetowy określony w audycie, o którym mowa w pkt 1;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 9) **nadziemnej intensywności zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek części powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne tj. powierzchnię ich rzutu na płaszczyznę działki do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne oraz ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 13) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 14) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 16) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1;
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w § 5 ust. 1 pkt od 1 do 6, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem (cyfrą i literami), w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia,

b) poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu;

- 20) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 21) **udziale powierzchni zabudowy** – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku paneli fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć stosunek części powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne tj. powierzchnię ich rzutu na płaszczyznę działki do powierzchni działki budowlanej;
- 22) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 23) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 24) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

§ 4. 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) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 7) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 9) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

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

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren usług lub teren produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- 4) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;

5) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;

6) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 5 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 6, określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**: obowiązuje kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu i zabudowy określonymi w § 10 oraz w przepisach szczegółowych dla terenów zawartych w Rozdziałach 3 i 4.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Parzymiechy-Lipie-Więcki” – kod krajobrazu 24-341.21-002, w jego zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne zawarte w audycie krajobrazowym wynikające z tej lokalizacji;
- 3) ustala się ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazu poprzez:
 - a) ustalenie zagospodarowania obszaru objętego planem uwzględniającego typ krajobrazu określony w audycie krajobrazowym – krajobrazu wiejskiego z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów pól ornych, łąk i pastwisk,
 - b) nakaz zachowania części działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – Zbiornik Częstochowa (E), w użytkowaniu i zagospodarowaniu obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem, jakość wód gruntowych i podziemnych;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

§ 8. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**: na obszarze objętym planem nie występują: obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne ani obiekty dóbr kultury współczesnej;

§ 9. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) ustala się, iż przestrzeń publicznie dostępną stanowi teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§ 10. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, wymienianych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem, o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się rozbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na działkach o szerokości równej lub mniejszej niż 16,0 m przy zachowaniu przepisu odrębnego z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią przy zachowaniu przepisu odrębnego,
- 5) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki z tolerancją do 5°, nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków o innym kierunku kalenicy;
- 6) dla dachów obowiązuje:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych dopuszcza się dachy symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe, dachy naczółkowe; kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) dla budynków produkcyjnych i zabudowy towarzyszącej, kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia od 0° do 45°,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blaszaną w odcieniach ceglastej czerwieni, szarego lub brązowych, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich);
- 7) dla elewacji budynków:
 - a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno,

- b) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu, okładzin z paneli blaszanych oraz blachy falistej,
 - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - d) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 8) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - b) parametry zabudowy;
- 9) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca do parkowania na lokal,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów: dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni całkowitej,
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 6 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 10) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 9 nie stosuje się;
- 11) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 9, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca do parkowania, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc do parkowania przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 9.

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) ze względu na faktycznie występujące uwarunkowania: stan własności (pojedyncze nieruchomości) oraz ustalone przeznaczenie, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 1U-P odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 4) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 5, parametry:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW:

- minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,

b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80°-100° lub tożsamy z granicami działki podlegającej podziałowi;

5) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w pkt 4 w przypadku wydzieleń:

- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 12. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla istniejących budynków oraz lokali, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;

2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3, wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w których obowiązują:

- a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
- c) warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych;

3) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 2;

4) na rysunku planu określa się strefy ochrony sanitarnej od położonego poza obszarem objętym planem cmentarza 50 m i 150 m, dla których ustala się:

- a) w strefie 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,
- b) w strefie 150 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w lit. a, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez istniejącą drogę powiatową DP – klasy zbiorczej nr 2066S relacji: Popów-Wąsosz;
- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, o której mowa w pkt 1, a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem lub dla istniejących działek w przypadku braku takich możliwości poprzez sąsiednie tereny;
- 3) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu.

§ 15. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
 - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - c) obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 3,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,

- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem mocy przekraczającej 100 kW dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – kolektory słoneczne: o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem mocy przekraczającej 100 kW dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P;
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprawdzających gaz średniego i niskiego ciśnienia;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w sieć teletechniczną** ustala się: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 16. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: teren inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym stanowi wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren istniejącej drogi powiatowej oznaczony symbolem 1KDZ.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: 0,1%.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,

- usługi, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych, altany,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne: 9,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 14,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15.
- § 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:
- budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - usługi, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub odrębnych budynków, altany, parkingi,
 - sieci infrastruktury technicznej,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% ,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m,
- garaże, budynki gospodarcze i pozostałe dopuszczone w zagospodarowaniu: 5,0 m,

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 14,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub teren produkcji;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - budynki usługowe, przemysłowe, składy i magazyny, garaże, parkingi,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 0° do 35°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 14,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie gruntów ornych oraz upraw,
 - b) w ramach zagospodarowania dopuszcza się: dojazdy do pól, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej: poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- budynki mieszkalne,
 - budynki gospodarcze, budynki inwentarskie oraz inne obiekty budowlane i związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - usługi, w formie lokali w budynkach mieszkalnych lub odrębnych budynków,
- b) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 10 pkt 9;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 3 lit. a dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne, usługowe: 9,0 m,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy), maksymalnie do 20%, garaże, budynki gospodarcze (inne niż wymienione w tiret drugie),
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 14,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) warunki zagospodarowania:
- a) istniejąca droga powiatowa DP nr 2066S,
- b) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i elementy towarzyszące, tj.: zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 11,3 m do 14,0 m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- e) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt 2.

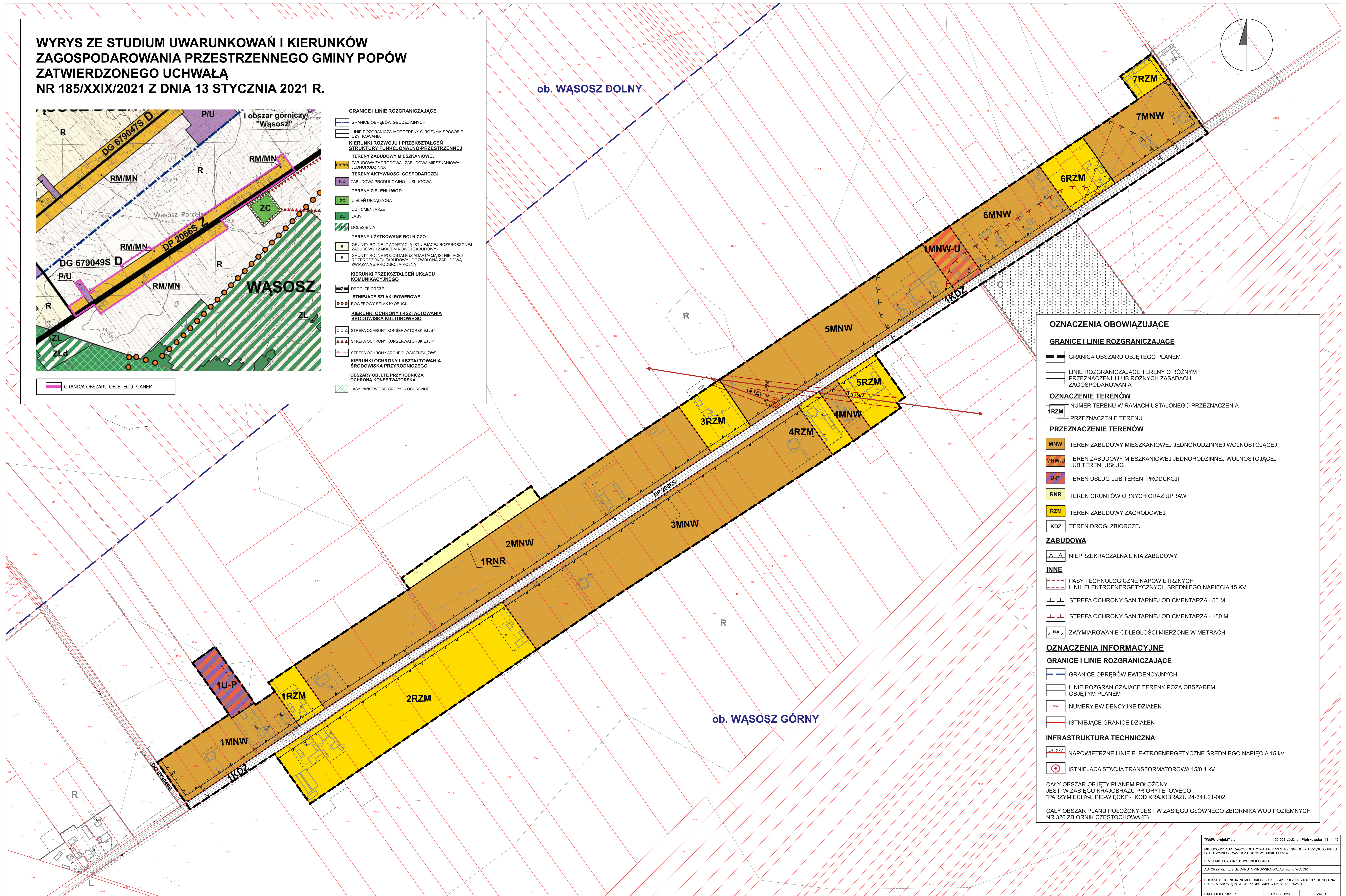
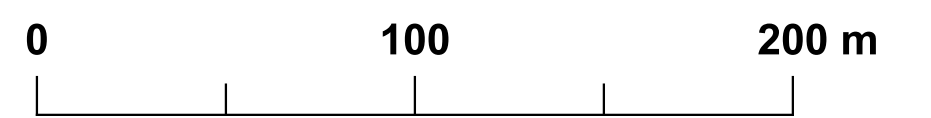
Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Popów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Zatoń



Załącznik nr 2 do uchwały nr 151/XXXIII/2026

Rady Gminy Popów

z dnia 29 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2026 r. poz. 781), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1717, z 2025 r. poz. 1659), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wąsosz Górny w gminie Popów nie będą obciążać budżetu gminy ponieważ na analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, infrastruktury technicznej, ani innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych. Cały obszar posiada zapewnioną obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Realizacja ustaleń planu może wiązać się z wpływami do budżetu gminy, które mogą pochodzić z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej. Główne źródło dochodów będą jednak stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatku od nieruchomości, co jest związane z przeznaczeniem terenów na budowlalne (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa zagrodowa).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 151/XXXIII/2026

Rady Gminy Popów

z dnia 29 lipca 2026 r.

Zalacznik3.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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.