



Projekt

z dnia 9 października 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zawodzie, Sobuczyna, Kolonia Poczesna, Wrzosowa, w rejonie ulic: Długiej, Konwaliowej, 1 Maja, Nadrzecznej, Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 318/XLIV/22 Rady Gminy Poczesna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zawodzie, Sobuczyna, Kolonia Poczesna, Wrzosowa, w rejonie ulic: Długiej, Konwaliowej, 1 Maja, Nadrzecznej, Leśnej, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna zatwierdzonego uchwałą Nr 95/XV/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 24 kwietnia 2025 r., Rada Gminy Poczesna uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zawodzie, Sobuczyna, Kolonia Poczesna, Wrzosowa, w rejonie ulic: Długiej, Konwaliowej, 1 Maja, Nadrzecznej, Leśnej, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunków planów, będących integralną częścią uchwały, opracowanych w skali 1:1000 oraz 1:500 - stanowiące załączniki od nr 1 do nr 5 uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 7 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 8 do uchwały.

2. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr 318/XLIV/22 Rady Gminy Poczesna z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zawodzie, Sobuczyna, Kolonia Poczesna, Wrzosowa, w rejonie ulic: Długiej, Konwaliowej, 1 Maja, Nadrzecznej, Leśnej.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica występowania urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów;
- 5) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 6,3 MPa (rok budowy 1972);
- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 5,5 MPa (rok budowy 2023);
- 7) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 8) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 9) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Poczesna;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały sporządzone w skali 1:1000 oraz 1:500;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszary w gminie Poczesna, objęte niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – sieci, przewody, urządzenia oraz obiekty budowlane, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,
 - e) podpór konstrukcyjnych,
 - f) części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 7) **obiektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania** – należy przez to rozumieć m.in.: infrastrukturę techniczną, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą 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.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 10 m;
- 2) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1 – nie większą niż 6 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się przeznaczenie: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 12 m;
- 2) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1 – nie większą niż 6 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;

- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy zawarte w §11;
- 11) sposób rozwiązywania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy lotniskowej;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków lotniskowych – nie większą niż 6 m;
- 2) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1 – nie większą niż 4 m;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 8) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy zawarte w §11;
- 11) sposób rozwiązywania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się następujące wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 4) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML**;
- 6) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym i niebieskim;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:

- a) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych;
- b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
 - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 6) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 7) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem materiałów sypkich;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 9) na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ML zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Cały obszar objęty planem położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 (Zbiornik Lubliniec–Myszków), którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne oraz ustalenia określone w przepisach niniejszej uchwały z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

§ 11. 1. W granicach poszczególnych jednostek położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się:

- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz garaży wolnostojących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i $p=10\%$ w granicach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MN-U**;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i $p=10\%$ w granicach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MN-U**,

2. Lokalizacja wiat na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i $p=10\%$ możliwa jedynie jako zadaszenia, bez ścian, trwale związane z gruntem.

3. W granicach jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem **1ML** obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- 1) zakaz podpiwniczania budynków;
- 2) nakaz wyniesienia posadzki projektowanego budynku co najmniej o 0,50 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$, wynoszącego około 261,18 m n.p.m.;
- 3) nakaz umieszczania urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$;
- 4) nakaz zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych;
- 5) nakaz wyniesienia spodu ulicy co najmniej o 0,50 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$, wynoszącego około 261,18 m n.p.m.;
- 6) nakaz zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, wynikające z przepisów odrębnych (tj. przepisów ustawy Prawo wodne).

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Dla całego obszaru objętego planem określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem część terenów znajduje się w:

- 1) strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Trzebieszewice-Częstochowa o parametrach DN250 6,3 MPa (rok budowy 1972), o szerokości 35 m (po 17,5 m od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Trzebieszewice-Częstochowa o parametrach DN250 5,5 MPa (rok budowy 2023), o szerokości 6 m (po 3,0 m od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarami objętymi opracowaniem;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenu drogi dojazdowej – ul. Nadrzeczna (droga gminna nr 17), położonej poza obszarem opracowania.

§ 15. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
 - 3) dla zabudowy letniskowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) na parkingach dla samochodów osobowych:
 - a) liczących do 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - należy przeznaczyć nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym,
 - b) liczących powyżej 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - należy przeznaczyć nie mniej niż 5% ogólnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.
2. Realizację miejsc parkingowych w obszarze planu ustala się w formie parkingów napowierzchniowych, garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyznaczone w planie tereny, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych SN/nN oraz instalacji i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt. 1, nie było możliwe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych lub sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

9. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

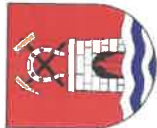
§ 17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poczesna.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



GMINA POCZESNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
ZAWODZIE, SOBUCZYNA, KOLONIA POCZESNA, WRZOSOWA,
W REJONIE ULIC: DŁUGIEJ, KONWALIOWEJ, 1 MAJA,
NADRZECZNEJ, LEŚNEJ

25 0 25 50 m

SKALA 1:1000

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Łiterowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

MN
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Oznaczenia informacyjne:

10
LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POCZESNA

(Uchwała nr 120/XIX/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 18 września 2025 r.)

Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP



PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

R TERENY ROLNICZE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

— DROGI GMINNE

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Gminy Poczesna
z dnia 2025 r.



Olga Błach

Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Rożana 23, 98-200 Sieradz
NIP 52-7319168, REGON 3822565200000
tel. 339 199 887, gplan.urbanistyka@gmail.com

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177
Nazwa organu wydającego licencję: Powiat Częstochowski
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
licencja nr GK.6642.2030.2023_2404_P z dnia 05.05.2023 r.



GMINA POCZESNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
ZAWODZIE, SOBUCZYNA, KOLONIA POCZESNA, WRZOSOWA,
W REJONIE ULIC: DŁUGIEJ, KONWALIOWEJ, 1 MAJA,
NADRZECZNEJ, LEŚNEJ

25 0 25 50 m

SKALA 1:1000

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH

ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA WYSTĘPOWANIA URZĄDZEŃ MELIORACJI
WODNYCH ORAZ ZMELIOROWANYCH GRUNTÓW

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ

Oznaczenia informacyjne:

8 LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY POCZESNA
(Uchwała nr 120/XIX/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 18 września 2025 r.)

Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP



PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN TERENY ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

R TERENY ROLNICZE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
-DOP10385- DROGI POWIATOWE

Załącznik do Uchwały Nr
Rady Gminy Poczesna
z dnia 2025 r.



2MN

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
PL-2000 Srebra 6 EPSG:2177
Nazwa organu wydającego licencję: Powiat Częstochowski
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
licencja nr GK.6642.2030.2023_2404_P z dnia 08.05.2023 r.



GMINA POCZESNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DŁA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
ZAWODZIE, SOBUCZYNA, KOŁONIA POCZESNA, WRZOSOWA,
W REJONIE ULIC: DŁUGIEJ, KONWALIOWEJ, 1 MAJA,
NADRZECZNEJ, LEŚNEJ

250 0 25 50 m

SKALA 1:1000

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

 LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

 **MN**
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ

Oznaczenia informacyjne:

 **6**
LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

 KRAWĘDZ JEZDNI (UL. KONWALIOWA- DROGA GMINNA)

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY POCZESNA**
(Uchwała nr 120/XIX/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 18 września 2025 r.)

Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP





Załącznik do Uchwały Nr
Rady Gminy Poczesna
z dnia 2025 r.



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
PL-2000 Sfera 6 EPSG:2177
Nazwa organu wydającego licencję: Powiat Częstochowski
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
licencja nr GK.6642.2030.2023_2404_P z dnia 08.05.2023 r.

Handwritten signature

Pracownia urbanistyczna
„Urban” Sp. z o.o.
ul. Różana 22
41-005 Zawadzkie
NIP 5272319168, REGON 145228552, KRS 0000000000
tel. 515 651 857, pcan-urban@pkan.com

Id: 39197C7E-3BFF-4C1A-BF6F-32231E2CEA85. Projekt

Strona 1

GMINA POCZESNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
 ZAWODZIE, SOBUCZYNA, KOŁONIA POCZESNA, WRZOSOWA,
 W REJONIE ULIC: DŁUGIEJ, KONWALIOWEJ, 1 MAJA,
 NADRZECZNEJ, LEŚNEJ



LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

MN-U
 TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

Oznaczenia informacyjne:

- 8
LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)
- KRAWĘDŹ JEZDNI (UL. NADRZECZNA - DROGA GMINNA ORAZ UL. PRZEMYSŁOWA DROGA WOJEWÓDZKA)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych

PL-2000 Sterfa 8 EPSG:2177

Nazwa organu wydającego licencję: Powiat Częstochowski

Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:

licencja nr GK.6642.2030.2023_2404_P z dnia 08.05.2023 r.

Pracownia urbanistyczna
 GPM AN Sp. z o.o.
 ul. Rolarska 22, 41-010 Strzelce
 NIP 522319168, REGON 142663500000
 tel. 538 149 867, gpm.urbanisty@gpm.pl

Załącznik do Uchwały Nr
 Rady Gminy Poczesna
 z dnia 2025 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY POCZESNA
 (Uchwała nr 120/XIX/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 18 września 2025 r.)

Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

ZS TERENY LASÓW

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

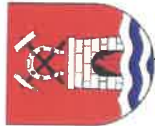
DROGI GMINNE

DROGI WOJEWÓDZKIE

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%



GMINA POCZESNA

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
ZAWODZIE, SOBUCZYNA, KOŁONIA POCZESNA, WRZOSOWA,
W REJONIE ULIC: DŁUGIEJ, KONWALOWEJ, 1 MAJA,
NADRZECZNEJ, LEŚNEJ

10 0 10 20 m

SKALA 1:500

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN250 6,3MPa (ROK BUDOWY 1972)
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN250 5,5MPa (ROK BUDOWY 2023)

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

- ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ

Oznaczenia informacyjne:

- 6 LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

- PRZEBIEG ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN250 (5,5 MPa, ROK BUDOWY 2023)

Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Różana 22, 98-200 Cierendz
NIP 5272315168, REGON: 139228520000
tel. 513 189 857, gplanuraz@wp.pl

Id: 39197C7E-3BFF-4C1A-BF6F-32231E2CEA85. Projekt

Załącznik Nr
Rady Gminy Poczesna
z dnia 2025 r.

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177
Nazwa organu wydającego licencję: Powiat Częstochowski
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
licencja nr GK.6642.2030.2023_2404_P z dnia 08.05.2023 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY POCZESNA
(Uchwała nr 120/XIX/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 18 września 2025 r.)

Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP

PRZEZNACZENIE TERENÓW

US TERENY SPORTU I REKREACJI

R TERENY ROLNICZE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

DRUGI GMINNE

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ:

OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%

OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Załącznik Nr 6 do uchwały
Rady Gminy Poczesna
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Data wpływu wniosku		Nazwisko i imię Nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Poczesna w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uwagi
2024-07-02		(...)	Zwiększenie parametru dotyczącego maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% na 50%.	Działka o nr ew. 82/1, 82/2, 83/3 obręb Zawodzie		-
Uzasadnienie przyjętych rozwiązań: Przedmiotowe działki zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna zatwierdzonego uchwałą Nr 120/XIX/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 18 września 2025 r., działki o nr ew. 82/1, 82/2, 83/3 w obrębie Zawodzie znajdują się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla której ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 30%.						
1.	Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium. Ustalenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie przekraczającym podane w Studium wartości byłoby naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu i w konsekwencji jego uchYLENIEM przez organ nadzoru.					
2.	2024-07-24	(...)	1. Umorzenie postępowania administracyjnego w całości. 2. Doprowadzenie do zgodności między planem realizacyjnym składowiska odpadów w Młynku -Sobuczynie, a planem Gminy Poczesna. 3. Wprowadzenie obszar ograniczonego użytkowania od składowiska odpadów. 4. Jeżeli zamknięcie składowiska nie byłoby możliwe – sporządzić miejscowy plan dla Składowiska i jego obszaru ograniczonego	Działka o nr ew. 120/2 obręb Sobuczyna		-

Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Różana 22, 98-200 Sieradz
NIP 5272319166, REGON 3623855200000
tel. 508 189 897, gplan.urbanistyka@gmail.com

			użytkowania. 5. Wprowadzić do planu punkt o respektowaniu praw osób trzecich dotkniętych uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem składowiska odpadów (procedura, decyzyjność, zapewnienie środków budżetowych w gminie). 6. Usunąć należy z projektowanych zmian szum informacyjny oraz występującą niefrasobliwość i niedorzeczność w podawaniu dokumentacji wyjściowej.		
Uzasadnienie przyjętych rozwiązań: Ad. 1. Procedura sporządzania planu miejscowego nie stanowi postępowania administracyjnego, ani też sądowego, lecz jest postępowaniem legislacyjnym w gminie, prowadzącym do zmiany aktu prawa miejscowego. Brak podstaw prawnych do umorzenia. Ad. 2, 3, 4 Z dniem 1 października 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw, która w art. 26 i 27 reguluje sprawy dalszego funkcjonowania stref ochronnych. Decyzją z dnia 2 lutego 2010 r. znak IF/VI/6617/5/09 Wojewoda Śląski stwierdził „wygaśnięcie decyzji Wojewody Częstochowskiego z dnia 14 czerwca 1984 roku znak NI-U5/5610/1958/84, zatwierdzającej plan realizacyjny wysypiska śmieci w Sobuczynie – Młynku w zakresie w jakim ustanawiała ona strefę ochronną wokół zakładu”. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w art. 135 reguluje m.in. kwestie tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania dla składowiska odpadów komunalnych. W świetle tej regulacji, organ gminy nie jest władny do podjęcia uchwały w przedmiocie ustanowienia takiego obszaru. Jedynym organem właściwym do podjęcia uchwały o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania jest sejmik województwa. Do chwili obecnej taka uchwała, przez Sejmik Województwa Śląskiego nie została podjęta. W związku niewyznaczeniem obszaru ograniczonego użytkowania przez właściwy w sprawie organ, nie można podjąć stosownej uchwały w celu wprowadzenia regulacji w tym zakresie. Ad. 5 Zakres ustaleń jakie może wprowadzić plan miejscowy określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 ust. 2 i 3. Doprecyzowanie ww. przepisów znajduje się w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, który ustala sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, ale nie precyzuje kwestii finansowych związanych z realizacją tych ustaleń. Budżet gminy, w tym alokacja środków finansowych na konkretne inwestycje czy zadania, jest natomiast określany w odrębnych procedurach budżetowych, które są podejmowane przez organy gminy zgodnie z przepisami dotyczącymi finansów publicznych. Analogicznie plan miejscowy nie reguluje przyszłych procedur oraz decyzyjności. Sprawy te są regulowane przez przepisy powszechnie obowiązujące, a nie przez prawo miejscowe z zakresu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Ad. 6 Urząd Gminy prowadzi procedury planistyczne w sposób rzetelny i transparentny. Dotrzymywane są wszystkie wymogi zarówno w zakresie trybu jak i zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.					

Załącznik Nr 7 do uchwały

Rady Gminy Poczesna

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zawodzie, Sobuczyna, Kolonia Poczesna, Wrzosowa, w rejonie ulic: Długiej, Konwaliowej, 1 Maja, Nadrzecznej, Leśnej może ponieść wydatki na inwestycje z zakresu rozbudowy infrastruktury technicznej.

2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji, wymienionych w § 1 ust. 1 przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.

Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Różana 22, 98-200 Sieradz
NIP 5272319166, REGON 38208856200000
tel. 535 189 897, gplan.urbanistyka@gmail.com



Załącznik Nr 8 do uchwały
Rady Gminy Poczesna
z dnia 2025 r.

DANE PRZESTRZENNE AKTU

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680)

Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Różana 22, 98-200 Sieradz
NIP 5272319168, REGON 39238856200000
tel 535 139 897, gplan.urbanistyka@gmail.com



Id: 39197C7E-3BFF-4C1A-BF6F-32231E2CEA85. Projekt

Strona 1

Uzasadnienie

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej i graficznej uchwały. Na rysunku planu jednoznacznie określono tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określające podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy.

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w podstawowe media oraz poprzez zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Ponadto w planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.

Grunty objęte miejscowym planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych –

aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje, w tym zakresie, tj. posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej. Ponadto w wyniku uchwalenia planu miejscowego przewiduje się wzrost wartości nieruchomości objętych planem.

6)prawa własności – realizacja ustaleń planu nie wymaga wykupu większej ilości nowych gruntów pod realizację lub poszerzenie istniejących dróg publicznych niż te wskazane w obecnie obowiązującym miejscowym planie. Ustalenia planu są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.

7)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i

bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został przekazany do uzgodnień do właściwych organów.

8)potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona również poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach.

9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale IX. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca 2024 r. do 16 lipca 2024 r. oraz w dniu 27 czerwca 2024 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami.

11)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzoru, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego,

12)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §16 ust. 3 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody. Do czasu realizacji sieci wodociągowej plan dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a jej treść została pozytywnie zaopiniowana przez organy sanitarne i środowiskowe.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy przy istniejących drogach publicznych. Rozwiązanie to zapewni optymalne wykorzystanie istniejącego układu drogowego.

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowo projektowane tereny zabudowy oraz obecne tereny zabudowane pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych. Ponadto nowe tereny zabudowy, wskazane w planie miejscowym, posiadają

bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem opracowania, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego,

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - obszar objęty opracowaniem przylega do dróg publicznych, których szerokość zapewnia możliwość odpowiedniego wykorzystania uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

4)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową zostały wyznaczone w granicach obszaru posiadającego wykształcony układ dróg publicznych oraz z dostępem do sieci uzbrojenia terenu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przystąpienie do sporządzenia niniejszego miejscowego planu jest zgodne z wynikami analiz określonymi w załączniku do uchwały nr 220/XXX/21 Rady Gminy Poczesna z dnia 28 września 2021 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna.

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 podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Gminy. Ustalenia planu nie powodują nowych obciążeń budżetu gminy związanych z realizacją nowych dróg publicznych, uzbrojenia terenu, wykupem gruntów w stosunku do już obowiązującego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

KARTA UZGODNIENÍ DO UCHWAŁY RADY GMINY POCZESNA

TYTUŁ UCHWAŁY			
w sprawie <i>uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości: Zowadzie, Soburnym, Kolonia Poczesna, Włosowa w rejonie ulic: Dąpłej, Konwaliowej, 1 Maja, Nadniedzwany, Leskiej.</i>			
Wymagane uzgodnienia	Imię i nazwisko podpis	Data	Uwagi
Kierownik- REFERATU opracowującej projekt uchwały	ZASTĘPCA WÓJTA  Robert Kępa		
Radca Prawny (opinia pod względem formalno-prawnym)			
Zastępca Wójta odpowiedzialny za realizację wnoszonej uchwały	ZASTĘPCA WÓJTA  Robert Kępa		
Sekretarz Gminy			
Skarbnik Gminy			
Inne współodpowiedzialne za projekt uchwały jednostki oraz organizacje, które opiniowały projekt uchwały 1..... 2..... 3.....			
Opinie branżowej Komisji Rady Gminy Poczesna 1. KOMISJA BUDŻETU I ROZWOJU GOSPODARCZEGO			

2. KOMISJA OŚWIATY, KULTURY, SPORTU I REKREACJI			
3. KOMISJA ZDROWIA I OCHRONY ŚRODOWISKA			
4. KOMISJA REWIZYJNA			
5. KOMISJA SKARG, WNIOSKÓW I PETYCJI			
Inne nie wymienione			

Poczesna, dnia 2025-10-13

Wójt Gminy
Artur Sosna

1. UZASADNIENIE MERYTORYCZNE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY POCZESNA

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym Wójt Gminy Poczesna sporządził projekt planu miejscowego podległego zapisaniu Studium. Projekt spełnia wymagania określone w art. 1 ust. 2 w tym został wyłożony od 24.06.2024 do 16.07.2024 oraz poddany dyskusji 27.06.2024, art. 14 ust. 3, art. 1 ust. 4, ustawy o planowaniu przestrzennym oraz jest zgodna z wynikiem analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu przestrzennym.

2. PRZEWIDYWANE SKUTKI FINANSOWE ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM W ŻYCIE
UCHWAŁY RADY GMINY POCZESNA W PROPONOWANYM BRZMIENIU

Wpływ na finanse publiczne został oszacowany jako planowane dodatki związane z wpływami z podatków od nieruchomości, wpisanych z zmian przeznaczenia terenów. Miejscowy plan nie przewiduje nowych obciążeń budżetu gminy związanymi z realizacją nowych dróg publicznych, urzeczynieniem terenów, wpływem zmian w stosunku do już obowiązujących przepisów.

