

Pracownia urbanistyczna

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

Projekt

z dnia 18 listopada 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, Nadrzeczej, Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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, Nadrzeczej, 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, Nadrzeczej, 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, Nadrzeczej, 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. Ilekróć 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) **objektach 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.

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 rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

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

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

- 1) zabudowy letniskowej;
- 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 letniskowych – 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 wymiarami 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 rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 15.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ład 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.

Szczegółne 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 Trzebiesławice-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 Trzebiesławice-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. Nadzeczna (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

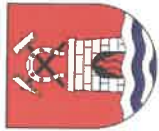
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poczesna.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Poczesna

**mgr Elżbieta Tomala-
Wróbel**

PODCAŁOWY
OP-C-173/2005
mgr Elżbieta Tomala-
Wróbel



GMINA POCZESNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
ZAWODZIE, SOBUĆCZYNA, 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

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:



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

drogi gminne

drogi gminne

drogi gminne

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



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.

Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Różana 22, 85-200 Sieradz
NIP 5273319168, REGON 3823855200000
tel. 513 189 887, gplan.urb@wp.pl



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

250

0

25

50 m

SKALA 1:1000

LEGENDA:

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 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

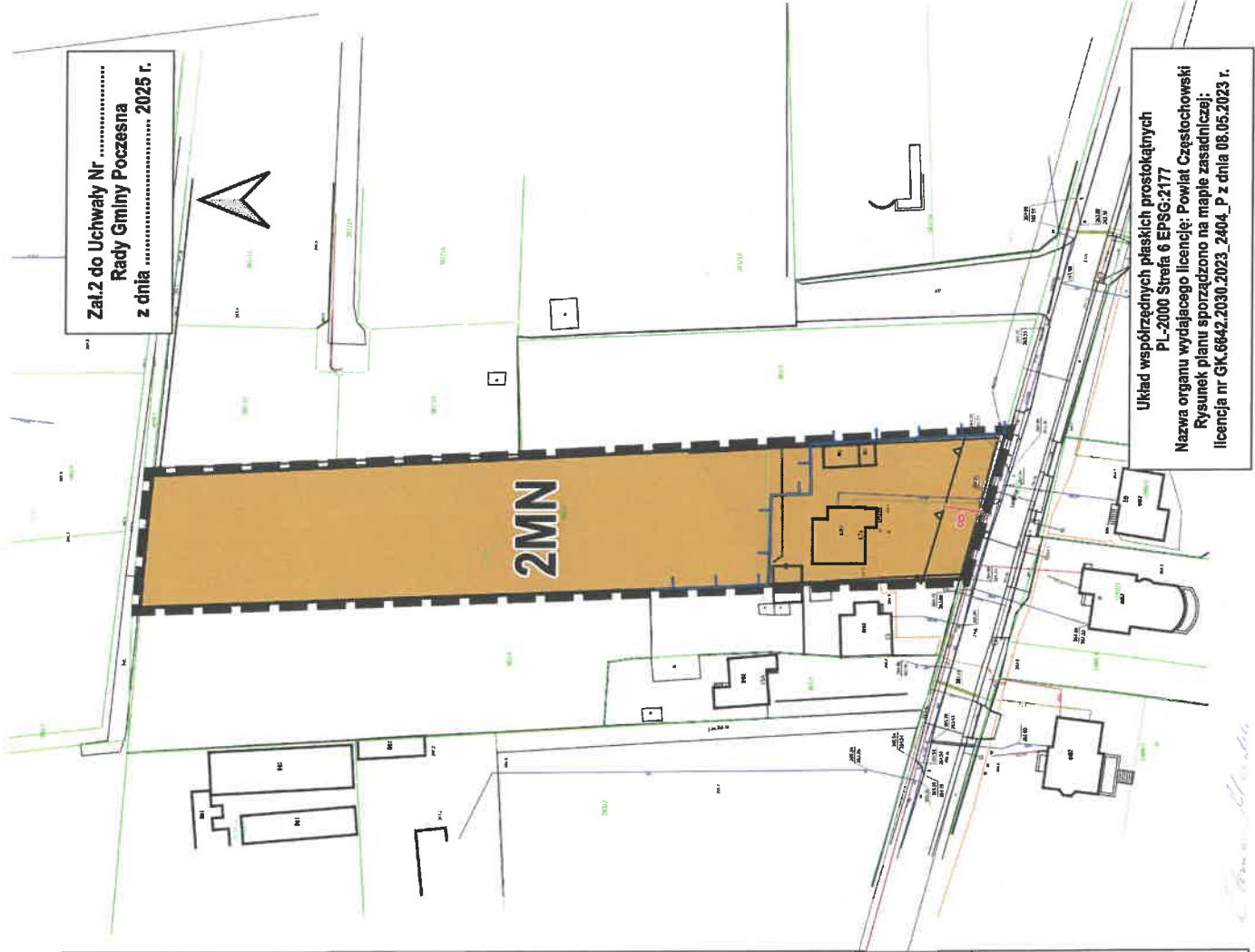
TERENY ROLNICZE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

OPT0563H

DROGI POWIATOWE

Załącznik 2 do Uchwały 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.

Id: FF212F3B-CDFA-4439-A7B5-D008C05DC99C. Projekt

Strona 1



**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
ZAWODZIE, SOBU CZYŃA, KOLONIA PO CZESNA, WRZOSOWA,
W REJONIE ULIC: DŁUGIEJ, KONWALCOWEJ, 1 MAJA,
NADZIECZNEJ, LEŚNEJ**

Distance from shore (m)	<i>A. balearicum</i> (%)	<i>A. mediterraneum</i> (%)
0	0	0
25	~10	~10
50	~95	~60

SKALA 1:1000

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



KLINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Oznaczenia informacyjne:



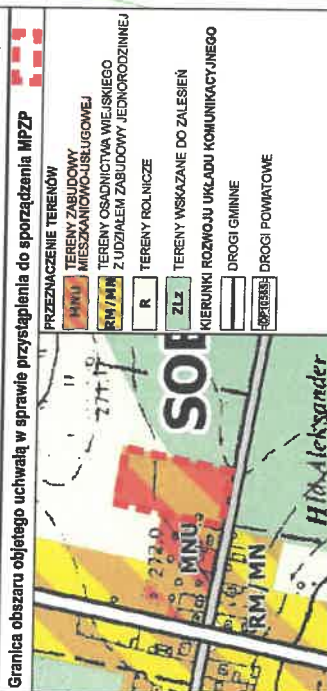
WIELKOŚĆ WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)



KLAWĘDŹ JEZDNI (UL. KONWALIOWA-DROGA GMINNA)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POLESZNA

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



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych

PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177

Nazwa organu wydającego licencję: Powiat Częstochowski
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:

Pracownia urbanistyczna
"GPLAN Sp. z o.o."
ul. Roźnana 22, 98-200 Sieradz
NIP 5272319168, REGON 38209856200000
tel. 503 199 897, gplan.urbanistyka@gmail.com



GINA POCESNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI
ZAWODZIE, SOBUCHYNA, KOLONIA POCESNA, 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

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%

Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

Oznaczenia informacyjne:

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

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.

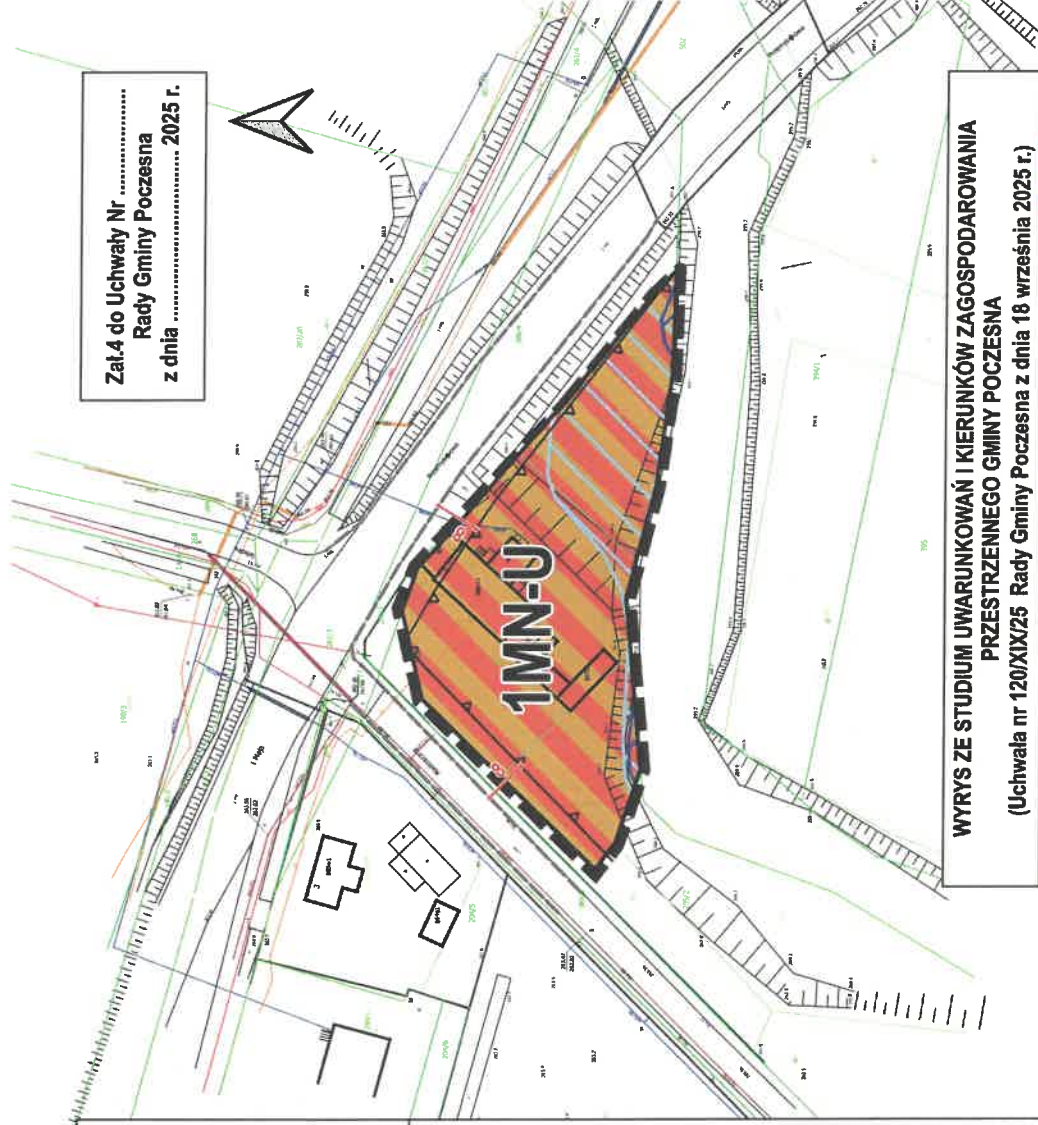
Pracownia urbanistyczna

„GPLAN Sp. z o.o.”

ul. Różana 22, 98-200 Sieradz

NIP 5272319166, REGON 382885620000

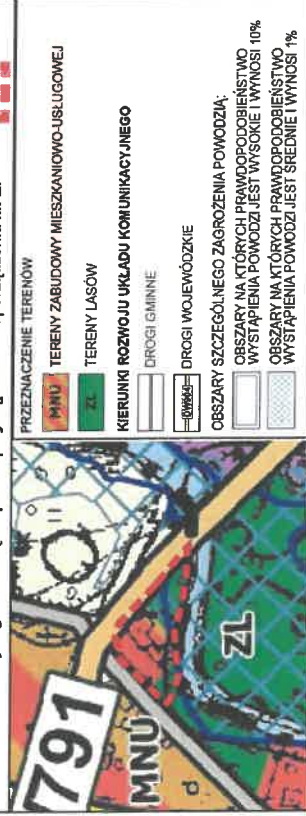
tel. 536 189 397, goplanurbanista@gmail.com



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

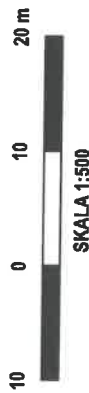
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY POCESNA
(Uchwała nr 120/XIX/25 Rady Gminy Poczesna z dnia 18 września 2025 r.)

Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP





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



LEGENDA:

Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniemi 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:

- OBZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO
WYSTĄPIENIA POWOZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%

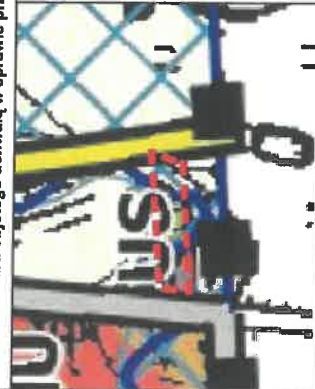
Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

- ML**

Oznaczenia informacyjne:

- 6 LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

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



PRZEZNACZENIE TERENÓW

115

R TERENY ROLNICZE

KIERUNKI ROZWOJU LUK ADI KOMUNIKACY INECC

DROGI GMINNE

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIA:

**OBZARY NA KTÓRYCH PRAWOPODOBIEŃSTWO
WYSTĄPIENIA POWODZI, JEST WYSOKIE I WNIOSI 100%**

OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

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

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
PL-2000 Sreita 6 EPSG:2177
Nazwa organu wydającego licencję: Powiat Częstochowa
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej
licencja nr GK.6642.2030.2023_2404_P z dnia 08.05.2024

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ 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 Nr 6 do uchwały
Rady Gminy Poczesna
z dnia.....2025 r.

Pracownia urbanistyczna
„GPLAN Sp. z o.o.”
ul. Rołana 22, 98-200 Sieradz
NIP 5272319158, REGON 382085520000
tel. 508 189 397, gplan.urbanistyka@gmail.com

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		-
1.	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%. 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.	(...)	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		-

			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 niedoręczność 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, określane w budżetach rocznych.

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 35208856200000
tel. 538 189 887, gplan.urbanistyka@gmail.com

Id: FF212F3B-CDF4-4439-A7B5-D008C05DC99C. 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 nieprzekraczalnie 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.