

UCHWAŁA NR

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Z 2021 r. Poz. 1372) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Z 2021 r. Poz. 741, 784 i 922), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,9 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 600.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe, określające przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) Zn – teren zieleni nieurządzonej,

b) U – teren usług.

2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenia graficzne dla obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska, wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zasad zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, zawartych w rozdziałach od 1. do 7. niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, zawartych w rozdziale 8. niniejszej uchwały;
- 3) końcowych, zawartych w rozdziale 9. niniejszej uchwały;
- 4) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§5.1. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczoną symbolem literowym o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania działki budowlanej, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania działki budowlanej, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć w sposób niekolidujący, na zasadach określonych w planie;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;

9) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, zgodnie z klasyfikacją obiektów budowlanych PKOB (Dz. U. z 1999 r. Nr 112 poz.1316 oraz z 2002 r. Dz. U. Nr 18 poz. 170);

11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące prowadzeniu ogólnodostępnej działalności usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych, służącej zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności z wyłączeniem usług z zakresu magazynowania, transportu, spedycji oraz naprawy pojazdów;

12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) wraz z przepisami wykonawczymi;

13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;

4) **wysokość zabudowy** – odpowiada definicji wysokości budynku zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. Poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351);

5) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiada obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 1551 i 1561);

7) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 i 784);

8) **magazynowanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;

9) **przetwarzanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt. 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;

10) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z definicjami zawartymi w przepisach powszechnie obowiązujących.

4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§6. 1. Uznaje się za zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie i przebudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia planu.

2. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. Z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11) wraz z przepisami wykonawczymi.

3. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury.

4. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§7.1. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji nowych budynków;
- 2) realizacji działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 3) lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW i biogazowni.

2. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) przy zaopatrzeniu w energię cieplną, dobór rozwiązań technicznych mających na celu unikanie, lub ograniczenie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza co najmniej do poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) stosowanie w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie wielkość substancji odprowadzanych do powietrza co najmniej do

poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

1) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub ziemi;

2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;

3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310, 284, 695, 875 i 782) oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U z 2019 r. poz. 1311).

4. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1439, 2320 i 2361) oraz z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. Oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

6. Nie wyznacza się terenów chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§8. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1) Parametry działek powstałych w wyniku procesu scalenia i podziału:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- minimalną powierzchnię działki 400 m²,
- minimalną szerokość frontu działki 10,0 m,

b) dla pozostałych terenów ustala się:

- minimalną powierzchnię działki 50 m²,
- minimalną szerokość frontu działki 6,0 m.

2) Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 80 – 100°.

Rozdział 5.

Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§9. 1. Na rysunku planu wskazano schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska dla transportu medycznego, (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem), wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę.

2. Obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających zabudowę, nie mogą przekraczać wysokości wskazanych na rysunku planu. Ograniczenie to dotyczy również istniejącej i projektowanej zieleni.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§10. 1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który tworzy: ulica Obrońców Westerplatte – droga projektowana, położona poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego południowej granicy.

2. W przypadku zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń w istniejących budynkach ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenu w stanowiska postojowe dla samochodów, dla których należy zapewnić minimum jednocześnie:

1) dla obiektów:

a) handlowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż dwa stanowiska,

b) usług ochrony zdrowia – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla pacjentów,

c) usługowych innych niż handlowe i ochrony zdrowia – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż dwa stanowiska,

d) gastronomii – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca konsumenckie;

2) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

1) zapewnienie wszystkich stanowisk postojowych na terenie nieruchomości, na której realizowana jest działalność usługowa;

2) stanowiska postojowe należy realizować jako parkingi terenowe.

4. Na terenach o funkcji usługowej, na parkingach ogólnodostępnych należy przeznaczyć stanowiska postojowe dla pojazdów z kartą parkingową w liczbie zgodnej z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. Z 2020 r. poz. 470, 471, 1087 i 2338 oraz z 2021 r. poz. 54).

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§11. 1. W granicach obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu oraz lokalizacji z zachowaniem powiązań z układem zewnętrznym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i usługowych z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. Z 2020 r. poz. 961 i 1610).
3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
 - 2) odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących sieci niskiego napięcia;
 - 2) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących sieci niskiego napięcia.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów gazu sieciowego;
 - 2) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
 - 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.
7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące innych sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. Z 2019 r. poz. 2460, z 2020 r. poz. 374, 695 i 875);
 - 2) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe, zasady zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów

§12. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia komunikacji takie jak dojścia, dojazdy i parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących,

- b) dopuszcza się lokalizację paneli słonecznych lub fotowoltaicznych na budynkach, o wysokości urządzeń nieprzekraczającej 3,0 m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- d) wysokość budynków – nie ustala się,
- e) wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa – maksymalnie 12,0 m,
- f) geometria dachów – dachy płaskie.

§13. Dla terenu zieleni nieurządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona: zadrzewienia i zakrzewienia, tereny rolnicze i porolnicze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojść,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 95%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa – 12,0 m.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się:

- 1) dla terenu usług, oznaczonego w planie symbolem U – w wysokości **30%**;
- 2) dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego w planie symbolem Zn – w wysokości **1%**.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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