

UCHWAŁA NR ...
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia ...

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza,
w rejonie ulic: Diamentowej oraz Osada Młyńska
(obszar nr 2)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Diamentowej oraz Osada Młyńska - zwany dalej „planem” - 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. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 260.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary położone w Częstochowie, w dzielnicach: Lisiniec, Gnaszyn-Kawodrza oraz Stradom.

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

§3.1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;

- 2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej,
 - b) Up – teren zabudowy usługowej – usługi publiczne,
 - c) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) KDD – teren drogi publicznej klasy technicznej dojazdowej;
 - 5) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
 - 1) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach strefy oddziaływania dwóch istniejących elektrowni wiatrowych o mocy 500 kW i 300 kW – zlokalizowanych w rejonie ulicy Konwaliowej w Częstochowie (poza granicami obszaru objętego planem miejscowym);
 - 2) tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe;
 - 3) granica obszaru znajdującego się w określonej odległości od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego, tj.:
 - a) mniejszej lub równej 4 m,
 - b) mniejszej lub równej 10 m,
 - c) mniejszej lub równej 20 m;
 - 4) granice obszaru dna doliny rzecznej - rejon potencjalnych podtopień;
 - 5) projektowana droga klasy technicznej zbiorczej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy;
 - 6) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty;
 - 7) tereny narażone na wystąpienie powodzi, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.
4. Użycie w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.
5. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.
6. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

7. Określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy należy odnosić do działki budowlanej lub jej części, która znajduje się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

§4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym (bądź symbolem literowym wraz z numerem porządkowym, służącym identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych) część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działek budowlanych, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; funkcje przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej zabudowy i 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu; nie dotyczy ona podziemnych części budynków oraz elementów architektonicznych takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne”, nie obejmuje obiektów służących funkcji zdefiniowanej jako „wytwórczość”;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: administracji, wymiaru sprawiedliwości, edukacji, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kultury i sztuki, sportu, obsługi bankowej, usług pocztowych oraz ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa państwa, porządku i bezpieczeństwa publicznego;
- 8) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć działalność, w ramach której mieści się wytwarzanie bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności wytwarzanie lub obróbka: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych), prowadzone przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym rzemieślników w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159);
- 9) **działalności o charakterze nieuciążliwym** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie należą do mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi do 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, 2389);

- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym - dachy pogrążone;
- 11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.) obiektu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania – wyniesionych ponad ten punkt – maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.

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) **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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z 2020 r. poz. 1608, 2351, z 2022 r. poz. 248);
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają 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 2021 r. poz. 1899, 815);
- 6) **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, 784, 1684, 2151);
- 7) **magazynowanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 8) **przetwarzanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt. 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 9) **obszar kolejowy** – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984, 780, 1556);
- 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. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§5.1. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 1986, z 2022 r. poz. 88) wraz z przepisami wykonawczymi.

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

- 1) dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, rowów;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury.

3. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z określonymi w Rozdziale 8 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przedstawionymi graficznie na rysunku planu.

4. Teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą może być wykorzystany jedynie pod lokalizację:

- 1) ogrodzenia;
- 2) utwardzonego wjazdu na teren działki, ciągów komunikacji pieszej, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) obiektów małej architektury.

5. W odniesieniu do zabudowy, która w dniu uchwalenia planu w całości lub w części znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a wyznaczoną linią zabudowy:

- 1) dopuszcza się jej nadbudowę, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną o takim samym przeznaczeniu lub bezpośrednio przy granicy takiej działki, jeśli budynki te są zwrócone ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę tej granicy.

7. Ustala się zasadę odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych, w szczególności poprzez oddzielenie działki użytkowanej dla funkcji usługowej bądź działalności wytwórczej, od graniczących z nią działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej, np. wielopiętrową, zimozieloną roślinnością o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel jak zieleń izolacyjna.

8. Ustala się zasadę usytuowania obiektów gospodarczych, garażowych i podobnych do nich obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w taki sposób (np. w głębi działki budowlanej), aby nie tworzyły one wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacji – dróg publicznych.

§6.1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy budynków (np. podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa):

- 1) o wysokości równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę o nie więcej niż 1,0 m ponad wysokość budynku istniejącą w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę, w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, przy czym:
 - a) wielkość tego wskaźnika nie może przekroczyć 60% dla terenów MNU i MN oraz 70% dla terenów U,
 - b) wielkość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 20% dla terenów MNU i MN oraz 10% dla terenów U;
- 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę, w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%, przy czym nie może ona przekroczyć wielkości 1,2.

3. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wysokość obiektów budowlanych niebędących zabudową nie może przekroczyć 15 m.

4. Dopuszcza się umieszczanie na budynkach elementów takich jak: panele słoneczne lub fotowoltaiczne, urządzenia techniczne i instalacje, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych.

§7. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

§8. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

Rozdział 3.

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

§9. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość lokalizacji:

- 1) 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 wraz z przepisami wykonawczymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) realizacji działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

§10.1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego ma prawo prowadzący działalność, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 1718, 2269, 2127) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MNU i Up oraz teren oznaczony symbolem 1U w zakresie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zasadę stosowania instalacji i urządzeń zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych (w tym indywidualnych) rozwiązań technicznych, mających na celu unikanie lub ograniczenie do poziomów dopuszczalnych, emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza; określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

4. W celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu wód powierzchniowych i podziemnych;
- 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 20 lipca 2017r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2233, 1641, 2368, z 2022 r. poz. 88, 258) 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).

5. Ustala się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888, 1648, 2151) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

6. Ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób uwzględniający zachowanie standardów jakości środowiska oraz potrzeb ochrony zdrowia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

7. Wymagane jest zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47, poz. 401).

8. Zasady ochrony powierzchni ziemi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w szczególności - przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi poprzez zapobieganie niszczeniu gleby, ograniczaniu niszczenia pokrycia terenu roślinnością, zapewnienie racjonalnego wykorzystania warstwy próchnicznej gleby oraz jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu.

9. Wymagane jest zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zlokalizowanym przy ulicy Torowej 3 - poza obszarem objętym planem), wynikających z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (jt. Dz.U. z 2014r.poz.1853, z 2017 r. poz. 282), z zastrzeżeniem art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu

§11. Zagospodarowanie terenu oraz realizacja inwestycji na terenach przylegających do obszaru kolejowego, w odległościach wynikających z przepisów rozdziału 9 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz w §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), wymaga spełnienia warunków określonych w ww. przepisach.

Rozdział 5.

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

§12.1. Utrzymuje się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który tworzy istniejąca droga publiczna kategorii gminnej klasy technicznej lokalnej, w ciągu ulicy Torowej. 2 W granicach obszaru objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogami publicznymi kategorii gminnej, klasy technicznej dojazdowej, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD w ciągu ulicy Osada Młyńska i ulicy Diamentowej.

3. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, na terenie objętym planem ustala się możliwość lokalizacji innych ciągów komunikacji pieszej i kołowej (dojścia i dojazdy), których tras nie ustala się w planie.

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu drogowego, w tym - stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych; sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z prowadzeniem ruchu drogowego; zieleni izolacyjnej i urządzonej.

5. Parametry ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do drogi publicznej, których tras nie ustala się w planie, powinny być odpowiednie do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

6. Zakończenie ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), powinno umożliwiać zawracanie pojazdów samochodowych.

7. Ustala się minimalne szerokości ścieżek rowerowych, realizowanych w granicach obszaru objętego planem: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

§13.1. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji stanowisk postojowych:

1) w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane w formie parkingu terenowego lub/i zlokalizowane w garażu;

2) w sposób, który nie powoduje ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie stanowisk postojowych, generowanych przez zamierzenie budowlane.

3. Ustala się wskaźniki służące określeniu minimalnej liczby stanowisk postojowych, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub działki budowlanej, w tym np. odbiorców usług, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia:

1) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny;

2) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 50 m² powierzchni sprzedaży;

3) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 30 m² nowej powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta;

4) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 4 miejsca konsumpcyjne;

5) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 4 osoby zatrudnione na jedną najliczniejszą zmianę.

4. Należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1005, 1595, z 2022 r. poz. 32).

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:
 - 1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
 - 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym - od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
3. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i usługowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 869, 2490).
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
 - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po ewentualnym wstępnym oczyszczeniu na terenie zakładu do parametrów określonych w przepisach Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1757);
 - 3) realizacja gospodarki ściekowej w granicach obszaru objętego planem w oparciu o system zbiorowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
 - 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
 - 3) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) zakaz odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne wraz z przepisami wykonawczymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci średniego napięcia oraz budowy nowych sieci średniego i niskiego napięcia, i stacji transformatorowych SN/nN, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;
 - 2) możliwość przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów lokalnych systemów sieci ciepłej;
 - 2) wykorzystanie do ogrzewania obiektów gazu sieciowego;
 - 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.
9. W granicach obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się możliwość budowy-nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.
10. W granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość rozbudowy istniejących i budowy nowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 576, z 2019 r. poz. 1553, z 2022 r. poz. 501).

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

- §15.** 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów z zakresu ich przeznaczenia oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania

- §16.1.** Dla terenów **zabudowy usługowej** oznaczonych symbolem **1U - 2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości w formie działalności o charakterze nieuciążliwym,
 - b) funkcja mieszkaniowa;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze użyteczności publicznej, wymagających ochrony przed hałasem,
 - c) funkcję mieszkaniową, o której mowa w pkt 2 lit. b, dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, w formie lokali mieszkalnych zlokalizowanych w części budynku usługowego,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- b) geometria dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 45°.

2. W odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U mają zastosowanie ustalenia §10 ust. 2.

3. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1U mają zastosowanie ustalenia §11.

§17.1. Dla terenu **zabudowy usługowej – usługi publiczne** oznaczonego symbolem **Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi publiczne z zakresu edukacji, opieki społecznej oraz działalności związanej z nauką, sportem, kulturą i sztuką;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową terenu w formie działalności o charakterze nieuciążliwym,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) funkcja mieszkaniowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) funkcję mieszkaniową, o której mowa w pkt 2 lit. c, dopuszcza się jedynie w formie lokali mieszkalnych zlokalizowanych w części budynku usługowego,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy płaskie,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 45°.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem Up mają zastosowanie ustalenia §10 ust. 2.

§18. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa w formie działalności o charakterze nieuciążliwym;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości w formie działalności o charakterze nieuciążliwym;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) wyklucza się:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową,
- lokalizację funkcji, o której mowa w pkt 2, w formie lokali użytkowych w budynku mieszkalnym,
- zabudowę i zagospodarowanie działki budowlanej na potrzeby: usług transportowych, myjni samochodowych, usług z zakresu blacharstwa i lakiernictwa, a także obiekty budowlane służące terenowej ekspozycji wyrobów,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,8,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa 12 m,

c) geometria dachów:

- dachy płaskie,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 45°.

§19. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN**

i **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach terenu oznaczonego symbolem 2MN;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w formie działalności o charakterze nieuciążliwym;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- a) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) funkcję, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej, w formie lokali użytkowych zlokalizowanych w części budynku mieszkalnego lub w formie samodzielnego budynku,
 - c) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 1 lit. b, dopuszcza się rozbudowę dla potrzeb ich dotychczasowej funkcji, z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa 10 m,
 - c) geometria dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45°.

§20.1. Dla terenów **komunikacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna, klasy technicznej dojazdowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD – ulica Osada Młyńska od 10 m do 14 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Torową,
 - 2KDD – ulica Diamentowa od 8 m do 10 m zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

2.W granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD mają zastosowanie ustalenia §11.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§21. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30% dla każdego z terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z obszaru objętego planem.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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