

UCHWAŁA NR 856.LXI.2022
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 23 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony
w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej (obszar nr 4)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej – 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. 70 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 : 2000.

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) Up – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,

b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) Z – tereny zieleni,

e) KDZ – tereny dróg publicznych klasy technicznej – zbiorcza,

f) KDD – tereny dróg publicznych klasy technicznej – dojazdowa,

g) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

5) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym.

3. Na podstawie przepisów odrębnych, na rysunku planu wprowadzono oznaczenie graficzne granic stref ochrony sanitarnej od cmentarza, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem, położonych w odległości do 150 m i do 500 m od cmentarza.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

1) granica 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) lokalizacja dwóch istniejących elektrowni wiatrowych o mocy 500 kW i 300 kW (poza granicami obszaru objętego planem miejscowym);

3) projektowana droga klasy technicznej – zbiorcza, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (poza granicami obszaru objętego planem);

4) granice obszaru dna doliny rzecznej – rejon potencjalnych podtopień;

5) granice obszaru płytkiego górnictwa (zasięg dawnej eksploatacji rud żelaza);

6) tereny narażone na wystąpienie powodzi, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (poza granicami obszaru objętego planem miejscowym);

7) trasa istniejącego rowu (częściowo skanalizowanego);

8) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty.

5. 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.

6. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

7. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

8. 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 oraz obiekty takie jak portiernie;

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, 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 (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159, z 2018r. poz. 2245);

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 (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029);

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od ich układu, w tym – dachy pogrążone;

11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;

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, obliczoną 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 (jt. 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 (jt. 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 (jt. 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) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062, z 2022 r. poz. 975 i 1079).

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 (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 1986, z 2022 r. poz. 88, z 2020 r. poz. 2127) 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, zadaszonych 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 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 wskaźnika powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% dla terenów: MNU i MN oraz 70% dla terenów Up,

b) wielkość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 20% dla terenów: MNU i MN oraz 10% dla terenów Up;

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 dopuszczanej 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, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 1718, 2269, 2127, z 2022 r. poz. 1079) wraz z przepisami wykonawczymi, poza terenem, do którego ma prawo prowadzący działalność.

2. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, MNU i Up, 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 oraz 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 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (jt. Dz. U. 2021 poz. 2233 z późn. zm.) 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 (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 888, 1648, z 2020 r. poz. 2320, z 2021 r. poz. 1648 i 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, 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. Ustala się zasadę 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, zapewnieniu racjonalnego wykorzystania warstwy próchnicznej gleby oraz jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu.

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. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1947, z 2014 r. poz. 1741) wraz z przepisami wykonawczymi, wyznacza się określone na rysunku planu, strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, w granicach których ustala się ograniczenia odnoszące się do zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, tj.:

1) w strefie, w odległości do 150 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) budynków mieszkalnych,
- b) zakładów produkujących artykuły żywności,
- c) zakładów żywienia zbiorowego,
- d) zakładów przechowujących artykuły żywności,
- e) źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) w strefie, w odległości do 500 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;

3) odległość, o której mowa w pkt 1, dla inwestycji określonych w pkt 1 lit. od a do d, może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

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 powiatowej i klasy technicznej – zbiorcza – ulica Piastowska.

2. W granicach obszaru objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie:

- 1) drogami publicznymi kategorii powiatowej klasy technicznej – zbiorcza, w ciągu ulicy Konwaliowej i Przemysłowej, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDZ;

2) drogami publicznymi kategorii gminnej, klasy technicznej – dojazdowa, w ciągu ulic: Pastelowej, Zamiejskiej, Sztormowej, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD.

3. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, na terenie objętym planem ustala się:

1) teren istniejących dróg wewnętrznych w ciągu ulic: Łubinowej, Czereśniowej i Bażantowej oraz drogi włączonej do ulicy Przestrzennej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;

2) 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 (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1005, 1595, z 2022 r. poz. 32, 655).

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 sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, 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 (jt. 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 (jt. 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 istniejącej i projektowanej 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 rozbudowy istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia oraz budowę 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 (jt. 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 nowo wydzielanej działki: 15 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. Dla terenu **zabudowy usługowej – usługi publiczne** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** 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:

a) funkcję mieszkaniową 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:

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 1,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa: 17 m,

c) geometria dachów:

- dachy płaskie,

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

§ 17. Dla terenu **zabudowy usługowej – usługi publiczne** oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Up** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz porządku i bezpieczeństwa publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa związana z funkcją podstawową terenu w formie działalności o charakterze nieuciążliwym;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) dopuszcza się lokalizację:

- obiektów budowlanych niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej,

- stacji bazowej telefonii komórkowej na dachu budynku Ochotniczej Straży Pożarnej,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania:

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 1,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
- b) maksymalna wysokość stacji bazowej telefonii komórkowej wraz z wysokością budynku: 25 m,
- c) geometria dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 45°.

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **13MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa w formie działalności o charakterze nieuciążliwym,
- c) istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości w terenach: 5MNU, 7MNU, 10MNU, 12MNU i 13MNU;

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

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) wyklucza się:

- zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową,
- lokalizację funkcji, o której mowa w pkt 2, w formie lokali użytkowych w budynku mieszkalnym,
- zabudowę usługową związaną z blacharstwem i lakiernictwem,
- zabudowę i zagospodarowanie działki budowlanej na potrzeby handlu w formie: targowiska, giełdy towarowej, obiektów sprzedaży i magazynowania wymagających terenowej ekspozycji: środków transportu, sprzętu budowlanego, sprzętu rolniczego, materiałów budowlanych, opału itp.,
- lokalizację: stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny, myjni samochodowych,
- lokalizację działalności o charakterze transportowym, w tym np. baz i składów,

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

c) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 1 lit. c, dopuszcza się:

- rozbudowę dla potrzeb ich dotychczasowej funkcji, z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania,

- zmianę sposobu użytkowania wyłącznie dla potrzeb funkcji których mowa w pkt 1 lit. b oraz pkt 2,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania:

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: 40%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 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°.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1MNU do 6MNU w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, mają zastosowanie ustalenia § 11.

§ 19. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **7MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową,

b) funkcję, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się jako towarzyszącą funkcji mieszkalnej, w formie lokali użytkowych zlokalizowanych w części budynku mieszkalnego lub w formie samodzielnego budynku pod warunkiem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę;

4) wskaźniki zagospodarowania:

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°.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN do 3MN w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza, mają zastosowanie ustalenia § 11.

§ 20. Dla terenów **zieleni**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z** i **2Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) grunty pod wodami (rów otwarty),

b) zieleń urządzona i/lub nieurządzona;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) zakaz lokalizacji zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, które są związane z funkcjonowaniem rowu,

c) ustala się zachowanie biologicznej strefy ochronnej cieków wodnych w formie gruntów porośniętych roślinnością;

3) wskaźniki kształtowania zagospodarowania – minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, klasy technicznej – zbiorcza;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KDZ – ulica Konwaliowa – od 10,5 m do 15,5 m,
 - 2KDZ – ulica Przestrzenna – od 11 m do 15 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Konwaliową oraz w rejonie skrzyżowania z ulicą Piastowską,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z komunikacją miejską (np. wiaty przystankowe), paczkomatów oraz nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam itp.; ustala się parametry obiektów:
 - wysokość obiektu: do 3,5 m nad poziomem terenu,
 - powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą: do 12 m².

§ 22. Dla terenów **komunikacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, klasy technicznej – dojazdowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1KDD – ulica Pastelowa: od 8 m do 13 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Przestrzenną,
 - 2KDD – ulica Zamiejska: od 15,5 m do 22 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Przestrzenną,
 - 3KDD – ulica Sztormowa (odcinek zachodni): od 5 m do 13 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Przestrzenną,
 - 4KDD – ulica Sztormowa (odcinek wschodni): od 3 m do 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Przestrzenną,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 23. Dla terenów **komunikacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **4KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1KDW – ulica Łubinowa: od 4 m do 5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Zamiejską,

- 2KDW: 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Przestrzenną,

- 3KDW: ulica Czereśniowa – 5 m,

- 4KDW: ulica Bażantowa – od 5,5 do 6 m,

b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 24. 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.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 856.LXI.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Rada Miasta Częstochowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej (obszar nr 4), będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 856.LXI.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej (obszar nr 4)

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej (obszar nr 4), postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (streszczenie), oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	26.04. 2022 r.	Kompleksowa Obsługa Budownictwa „KOBNEXT” Sp. z o.o.	Przeznaczenie działek nr ewid. 445/3, 445/4 obr. 432 Kawodrza Dolna, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i bliźniaczą.	działka nr ewid. 445/3 – 6MNU, tj. teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej działka nr ewid.445/4 – 5MN, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 6MNU, tj. teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	uwaga nieuwzględniona w części	Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w strefie podmiejskiej, w której zlokalizowane są działki nr ewid. 445/3, 445/4, nie dopuszcza się zabudowy szeregowej. Uwagę uznaje się za nieuwzględnioną w części dotyczącej przeznaczenia działek nr ewid. 445/3, 445/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 856.LXI.2022
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 23 czerwca 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie,
w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej (obszar nr 4)**

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą 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.

2. Przedmiot i cel opracowania:

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 70 ha, zlokalizowany w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej.

Obszar znajdujący się w granicach opracowania jest w znacznej części zabudowany i zagospodarowany. Przeważa na nim funkcja mieszkaniowa i usługowa terenów i obiektów.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru ma związek z regulacjami prawnymi ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, obowiązującej od dnia 16 lipca 2016 r., zawierającej zasady wyznaczania strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych i wprowadzającej istotne ograniczenia nabytych praw do nieruchomości zlokalizowanych w obszarze strefy.

W wyniku wejścia w życie ww. ustawy, w granicach strefy oddziaływania dwóch istniejących elektrowni wiatrowych - o mocy 500 kW i 300 kW - zlokalizowanych w Częstochowie, w rejonie ulicy Konwaliowej, znalazł się rozległy obszar o powierzchni ok. 300 ha, rozciągający się w promieniu ponad 1 km wokół wieży elektrowni o wyższej mocy (strefa oddziaływania elektrowni wiatrowej o mocy 300 kW zawiera się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej o mocy 500 kW).

Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, po dniu 16 lipca 2019 r. brak jest możliwości wydania decyzji administracyjnych w przedmiocie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji mieszkaniowej. Obowiązujące ograniczenia nie dotyczą funkcji innych

niż mieszkaniowa oraz przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu, montażu lub odbudowy budynku mieszkalnego albo o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa (podst. prawna: art. 4 ust. 3 ww. ustawy).

Brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej m.in. w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej, nie jest zgodny z polityką przestrzenną miasta Częstochowy, zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zarówno obowiązującym - przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. (dalej – studium uikzp) jak i wcześniejszym dokumentem kierunkowym polityki przestrzennej miasta, przyjętym Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm.

Stąd zamiar wykorzystania możliwości prawnych przewidzianych w art. 15 ust. 8 ww. ustawy. Do dnia 16 lipca 2022 r. gmina ma czas na uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej (bądź takiej, w której skład wchodzi funkcja mieszkalna) na podstawie przepisów dotychczasowych, tj. bez zachowania kryterium odległościowego od elektrowni wiatrowych.

Delimitacja fragmentów obszaru oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych, gdzie proponuje się dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (bądź takiej, w której skład wchodzi funkcja mieszkalna) bez zachowania kryterium odległościowego od elektrowni wiatrowych, wynika z analiz z zakresu, o którym mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym – badania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie strategii rozwoju miasta oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, w obowiązującym studium uikzp przyjęto „zwartość miasta” za główny cel miejskiej polityki przestrzennej. Realizacja tego celu w omawianym rejonie w praktyce oznacza skupienie terenów przewidzianych do zabudowy w zwartych, wykształconych obszarach o dogodnych predyspozycjach rozwojowych, zgodnie z przyjętym schematem funkcjonalno-przestrzennym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. nie dostarcza uzasadnienia dla przyjęcia rozwiązań dopuszczających w omawianym rejonie do dalszego przyrostu terenów przewidzianych do zabudowy.

W odniesieniu do funkcjonujących w obiegu prawnym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji mieszkaniowej na terenach zlokalizowanych poza obszarami o dogodnych predyspozycjach rozwojowych, określonych w obowiązującym studium uikzp, zastosowanie ma art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, właściwy organ wydaje pozwolenie na budowę bez zachowania kryterium odległościowego od elektrowni wiatrowych.

Wyznaczone granice obszaru opracowania planu uwzględniają: granice obszarów o mieszkalnych kierunkach przeznaczenia wskazane w obowiązującym studium uikzp, stan istniejący zabudowy oraz inne istotne uwarunkowania lokalne.

Projekt planu miejscowego nie zawiera rozwiązań polegających na przeznaczeniu terenu pod farmę bądź elektrownię wiatrową.

3. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r., kierunkami przeznaczenia odnoszącymi się do terenu objętego sporządzanym planem miejscowym, są:

- **obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone symbolem **MNU**, zajmujące ponad 94% powierzchni obszaru opracowania,

- **obszary zieleni rekreacyjnej** oznaczone symbolem **ZR**, zajmujące ok. 0,5% powierzchni obszaru opracowania,

- **obszary dróg publicznych** - droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **KDZ**, zajmujące ok. 5% powierzchni obszaru opracowania,

- **obszary rolnicze i porolnicze**, oznaczone symbolem **RZ**, zajmujące ok. 0,4% powierzchni obszaru opracowania.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej ustawą)

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

a) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu wprowadzają ład przestrzenny poprzez wyznaczenie terenów pod poszczególne funkcje przeznaczenia. Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej to w większości tereny zlokalizowane wzdłuż ul. Konwaliowej i Przestrzennej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż pozostałych istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Tereny niezainwestowane, pomiędzy ul. Sztormową i ul. Pastelową przeznaczono w projekcie planu pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W planie zawarto ustalenia dla poszczególnych terenów, dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów, takich jak: intensywność zabudowy, wysokość zabudowy oraz geometria dachów.

Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2 i 8 tekstu projektu planu.

b) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Na obszarze objętym opracowaniem występują różne rodzaje warunków geologiczno-inżynierskich (złe - w południowym rejonie obszaru opracowania). Stan ten został uwzględniony w zaproponowanych rozwiązaniach projektowych.

Przyjęte rozwiązania projektowe uwzględniają potrzebę ochrony przed hałasem w środowisku poprzez zastosowanie zasady strefowania oraz poprzez przeznaczenie terenów zlokalizowanych w rejonie pasów drogowych na potrzeby usług. Uwzględniono możliwości techniczne i organizacyjne redukcji hałasu.

Obszar opracowania należy do regionu wodnego Warty i obszaru dorzecza Odry. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych (studnie PWiK), strefy ochronne ujęć wód podziemnych, GZWP oraz projektowane obszary ochronne GZWP, grunty rolne i leśne podlegające ochronie prawnej, tereny i obiekty chronione podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 916), jak również inne obszary cenne przyrodniczo.

Nie występuje zagrożenie polami elektromagnetycznymi oraz poważnymi awariami. Nie występują również warunki geologiczne dokumentowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Teren objęty obszarem opracowania planu częściowo zlokalizowany jest w granicach stref izolujących teren cmentarza, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, wyznaczonych na rysunku planu, gdzie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych wraz z przepisami wykonawczymi, w zakresie szczególnych warunków i ograniczeń odnoszących się do zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 3 i 4 tekstu projektu planu.

c) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem brak zabytków nieruchomych, archeologicznych oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

d) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie terenów podlegających ochronie przed hałasem,

- zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

- obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego,

- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.

Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zrealizowano m.in. poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2, 3 i 5 tekstu projektu planu.

e) Wymagania uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni.

Obszar objęty planem jest w dużej części zainwestowany i zabudowany. Dużym walorem ekonomicznym terenu objętego planem jest możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności usługowej oraz indywidualnej zabudowy mieszkaniowej co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu miasta.

Wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 8 i 9 tekstu projektu planu.

f) Wymagania uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne lub potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę i zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

Wymogi uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy.

g) Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze sporządzania planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

h) Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono potrzeby realizacji celów publicznych - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ (drogi publiczne klasy technicznej – zbiorcza), KDD (drogi publiczne klasy technicznej – dojazdowa), stanowią obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

i) Wymagania w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar objęty opracowaniem planu w dużej części wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej). W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej i określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, gaz. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

Wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 6 tekstu projektu planu.

Cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w regionie wodnym Warty; uwzględniono fakt obowiązywania Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

j) Wymagania zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy.

k) Wymagania zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu,

- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,

- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu,

- rozpatrzenie zgłoszonych uwag w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy.

2) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, zważając na zabezpieczenie interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- uwarunkowania środowiskowe obszaru objętego planem,

- istniejący stan zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

- politykę Miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,

- wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

W procesie kształtowania struktury przestrzennej uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, z uwzględnieniem:

- istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i wytwórczej,
- istniejącego układu drogowego oraz projektowanej komunikacji w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,
- istniejącego uzbrojenia terenu oraz możliwości jego rozbudowy.

W procesie projektowania nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania terenu, uwzględniającego istniejącą strukturę własności, granice podziałów własnościowych oraz istniejące ciągi komunikacji, zarówno drogowej jak i pieszej.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie zwartej struktury przestrzennej w dzielnicy Stradom oraz ukierunkowana na rozwój zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do warunków krajobrazowych i mają na celu harmonijne współistnienie poszczególnych jej funkcji.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie istniejącego publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a zaproponowane rozwiązania komunikacyjne pozwalają na jego dalszy rozwój. Rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają również, stosownie do uwarunkowań lokalnych, potrzeby pieszych i rowerzystów.

Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej nie został umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 352.XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy – obowiązującym w czasie podjęcia Uchwały 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.

W świetle art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zastosowano § 3 Uchwały Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. z późn. zm., tj. w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego innych, niż wymienione w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych.

Z uwagi na fakt, iż procedura planistyczna była w toku, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Konwaliowej i Przestrzennej nie został również umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy

Wpływ na finanse publiczne, w tym - gminy, przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Dochody bezpośrednie (po uchwaleniu planu miejscowego) oszacowano z tytułu opłaty planistycznej na poziomie przekraczającym 1 mln zł.

Wydatki bezpośrednie – z tytułu wykupu gruntów pod drogi, na poziomie ok. 900 tys. zł.

Dochodów pośrednich (w dłuższej perspektywie czasowej) można spodziewać się z tytułu podatków od nieruchomości. Przyjęto ich wielkość na niemal 500 tys. zł w ciągu 10 lat po uchwaleniu planu miejscowego.

Przewiduje się etapowanie dochodów i wydatków, tych ostatnich - w dostosowaniu do wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie Gminy bądź możliwości pozyskania współfinansowania zewnętrznego.

Środki finansowe zabezpieczane są w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego – w dziale 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G/005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom określonym w uzasadnieniu Uchwały 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.

Wybór rozwiązań planistycznych uwzględnia Uchwałą Nr 435.XXXII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 1 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Częstochowa 2030+ oraz możliwości budżetu gminy w zakresie finansowania skutków uchwalenia planów miejscowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony został zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Obszar opracowania nie należy do obszarów problemowych w zakresie dostępu do dróg publicznych, dostępu do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i kanalizacji sanitarnej. Przyjęte rozwiązania projektowe biorą pod uwagę, iż obszar opracowania sąsiaduje z doliną rzeki Stradomki oraz graniczy z porolniczymi terenami otwartymi. Tereny zieleni w dolinie rzeki charakteryzują się potencjałem wypoczynkowym i rekreacyjnym.

Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.