

**Projekt**

z dnia 8 sierpnia 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA**

**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie,  
w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 466, 1579, z 2017 r. poz. 1948, 730, 935) 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 2017 r. poz. 1073),

**Rada Miasta Częstochowy uchwala:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętego Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,3 ha, położony przy ulicy Mstowskiej.

3. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr 309.XXIV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej, określone są na rysunku planu.

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

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1 000.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia dotyczące obszaru objętego planem;

3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe odnoszące się do przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **ZR** – oznaczający **teren zieleni rekreacyjnej**,
  - b) **UT** – oznaczający **teren usług turystyki, sportu i rekreacji**,
  - c) **KDW** – oznaczający **teren komunikacji**;
- 5) oznaczenie graficzne granic stanowiska archeologicznego Nr 29 w obszarze Nr 86-49 oraz symbol A-29;
- 6) oznaczenie graficzne granic obszaru obserwacji archeologicznej, tj. potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;
- 7) oznaczenie graficzne granic obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności:

- 1) oznaczenie graficzne granic Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa” (PLH 240026), obejmującego północno-wschodnią część terenu ZR;
- 2) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:
  - a) Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - b) obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn,
  - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 326 Zbiornik Częstochowa (E),
  - d) regionu wodnego Warty.

4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; ochrony krajobrazów kulturowych; sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem regulacji z zakresu art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ww. ustawy,

§ 4. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnionego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego graficznie oraz symbolem literowym;

- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu i obiektów, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jakie może jedynie współwystępować z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć:
  - a) budynek,
  - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 9) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii:
  - a) przez elementy zabudowy takie jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne,
  - b) przez obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa,
  - c) przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – parkingi i inne elementy komunikacyjne;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w przypadku obiektów innych niż budynki – wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 13) **obiektych towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 14) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147; z 2017 r. poz. 2260, 820).

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem**  
**Oddział 1.**

**Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu a także szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) **teren zieleni rekreacyjnej**, oznaczony symbolem literowym – **ZR**;
- 2) **teren usług turystyki, sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem literowym – **UT**;
- 3) **teren komunikacji**, oznaczony symbolem literowym – **KDW**.

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

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 4) ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni oraz ogrodzenia z kamienia, drewna, lub ceramiki, o wysokości nie większej niż 1 m nad poziomem terenu;
- 5) urządzenia reklamowe w postaci obiektów tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem, o charakterze sezonowym bądź okolicznościowym.

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenu zieleni rekreacyjnej**, oznaczonego symbolem **ZR**:

- 1) tereny zieleni nieurządzonej (np. łąki, zadrzewienia śródpolne);
- 2) tereny zieleni urządzonej, w tym – ciągi piesze, punkty widokowe itp.;
- 3) terenowe obiekty służące do uprawiania sportu, np. terenowe elementy parku rowerowego, takie jak obiekty szkoleniowe, ciągi rowerowe (trasy, szlaki itp.).

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **ZR**:

- 1) miejsca i obiekty infrastruktury turystycznej, sportowej i rekreacyjnej, takie jak np.:
  - a) obiekty służące do przechowywania sprzętu turystycznego, sportowego i rekreacyjnego, z zastrzeżeniem ust. 5,
  - b) urządzone i wyposażone miejsca służące odpoczynkowi, miejsca piknikowe, miejsca biwakowania, miejsca namiotowe, miejsca dla pojazdów turystycznych itp.,
  - c) obiekty i funkcje sanitarne i higieniczne, z zastrzeżeniem ust. 5,
  - d) turystyczne obiekty noclegowe i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 2) obiekty i zagospodarowanie z zakresu informacji turystycznej;
- 3) pozostałe ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne, niezagrażające właściwemu stanowi gatunków i siedlisk przyrodniczych, np. ciągi i miejsca dydaktyczne i edukacyjne.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **ZR** uzupełniają obiekty towarzyszące, w szczególności:

- 1) urządzenia budowlane oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, integralnie związane z obsługą terenu;

2) obiekty małej architektury (np. stojaki rowerowe, siedziska, ławy, zadaszenia).

4. Ustala się wskaźniki odnoszące się do zabudowy, zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu **ZR**:

1) intensywność zabudowy (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu): 0,001 – 0,065;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie więcej niż 6,5%;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniej niż 70%.

5. Ustala się gabaryty, charakterystyczne parametry i cechy zabudowy oraz innych obiektów budowlanych w terenie **ZR**:

1) wysokość zabudowy i pozostałych obiektów, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;

2) geometria dachu zabudowy:

a) kąt nachylenia połaci: 10° – 45°,

b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się zastosowanie naczółków lub przyczółków,

c) główna kalenica dachu powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą,

d) kierunek głównej kalenicy dachu względem frontu działki: prostopadły lub równoległy;

3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu infrastruktury turystycznej, sportowej i rekreacyjnej:

a) o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a i d, nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>,

b) o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c, nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>;

4) forma obiektów infrastruktury turystycznej, sportowej i rekreacyjnej, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a-d: obiekty tymczasowe.

6. Ustala się zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **ZR** i szczególne warunki ich dotyczące:

1) w ramach przeznaczenia terenu **ZR** nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej;

2) zakaz lokalizacji:

a) obiektów oraz zagospodarowania służących do przechowywania sprzętu sportowego, turystycznego i rekreacyjnego, turystycznych obiektów noclegowych bądź obiektów krótkotrwałego zakwaterowania, w inny sposób niż jako współwystępujących z obiektami parku rowerowego,

b) obiektów oraz zagospodarowania o charakterze składów, baz, itp.,

c) obiektów o charakterze tymczasowym innych, niż mieszczące się w ramach przeznaczenia terenu;

3) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp. należy lokalizować w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego;

4) utwardzenie terenu na potrzeby realizacji przeznaczenia terenu **ZR** dopuszcza się wyłącznie w postaci nawierzchni z materiałów naturalnych, takich jak kamień, drewno itp. bądź z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających wegetację roślinności trawiastej;

5) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

6) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, z uwzględnieniem gatunków odpowiadających potrzebom lokalnego ekosystemu oraz dostosowanych do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie **ZR**: 11 000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, inne elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

**§ 8. 1.** Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenu usług turystyki, sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **UT**:

- 1) obiekty składające się na park rowerowy;
- 2) obiekty i zagospodarowanie z zakresu wypożyczania sprzętu sportowego, turystycznego i rekreacyjnego wraz z jego przechowywaniem.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **UT**:

- 1) obiekty i zagospodarowanie związane z przeznaczeniem podstawowym terenu **UT**, z zakresu:
  - a) sprzedaży, naprawy i serwisowania sprzętu sportowego, turystycznego i rekreacyjnego,
  - b) nadzoru, obsługi i organizacji, np. siedziba szkoły nauki jazdy rowerowej, biura parku rowerowego,
  - c) wyżywienia (np. mała gastronomia);
- 2) obiekty i zagospodarowanie z zakresu informacji turystycznej;
- 3) ciągi i miejsca dydaktyczne i edukacyjne;
- 4) ciągi pieszce, punkty postojowe, miejsca służące odpoczynkowi itp.

3. Ustala się, że elementami uzupełniającymi przeznaczenie terenu **UT** są obiekty towarzyszące, np.:

- 1) parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz inne elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury (np. stojaki dla rowerów, siedziska, zadaszenia miejsc służących odpoczynkowi itp.);
- 4) tereny zieleni.

4. Ustala się wskaźniki odnoszące się do zabudowy, zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu **UT**:

- 1) intensywność zabudowy (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu): 0,001 – 0,13;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie większa niż 13 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniejsza niż 70 %.

5. Ustala się gabaryty, charakterystyczne parametry i cechy zabudowy oraz innych obiektów budowlanych w terenie **UT**:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: wzdłuż terenu komunikacji (droga wewnętrzna), w odległości 10 m od południowej granicy terenu **UT**;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) mierzona w kondygnacjach nadziemnych: 1;
  - b) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 7 m;
- 3) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, od najniższego poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu, nie może przekroczyć 7 m;

4) geometria dachu zabudowy:

- a) kąt nachylenia połaci: 10° – 45°,
- b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się zastosowanie naczółków lub przyczółków,
- c) główna kalenica dachu powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą,
- d) kierunek głównej kalenicy dachu względem frontu działki: prostopadły lub równoległy;

5) gabaryty innych obiektów: wysokość nie większa niż 7 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **UT** i szczególne warunki ich dotyczące:

1) w ramach przeznaczenia terenu **UT** nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej;

2) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów oraz zagospodarowania, o których mowa w ust. 2 pkt 1, w inny sposób niż jako współwystępujących z funkcjami mieszczącymi się w ramach przeznaczenia podstawowego, określonego w ust. 1,
- b) obiektów oraz zagospodarowania terenu o charakterze składów, baz, itp.,
- c) obiektów o charakterze tymczasowym innych, niż mieszczące się w ramach przeznaczenia terenu;

3) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp. :

- a) należy lokalizować w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
- b) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną linią zabudowy;

4) zastosowanie rozwiązań projektowych z wykorzystaniem ukształtowania terenu do harmonijnego wkomponowania zabudowy i innych elementów zagospodarowania terenu w krajobraz i elementy przyrody;

5) dopuszcza się pokrycie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;

6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło;

7) utwardzenie terenu na potrzeby realizacji przeznaczenia terenu **UT** dopuszcza się wyłącznie w postaci nawierzchni z materiałów naturalnych, takich jak kamień, drewno itp. bądź z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających vegetację roślinności trawiastej;

8) kształtowanie kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, z uwzględnieniem gatunków odpowiadających potrzebom lokalnego ekosystemu oraz dostosowanych do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie **UT**: 4 500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, inne elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

**§ 9. 1.** Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDW**: droga wewnętrzna.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **KDW**:

1) ciągi rowerowe (np. droga, trasa, szlak), ciągi piesze itp.;

2) miejsca służące odpoczynkowi itp.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **KDW** uzupełniają obiekty towarzyszące, np.:

- 1) parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów;
- 2) urządzenia budowlane oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury (np. stojaki dla rowerów, siedziska, zadaszenia miejsc służących odpoczynkowi itp.);
- 4) tereny zieleni.

4. Ustala się szerokość terenu **KDW** w liniach rozgraniczających: 12 m – 18 m.

5. Ustala się, że w ramach zabudowy w terenie **KDW** mieszczą się jedynie zadaszenia miejsc służących odpoczynkowi oraz obiekty infrastruktury technicznej.

6. Ustala się wskaźniki odnoszące się do zabudowy, zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu **KDW**:

- 1) intensywność zabudowy (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu): do 0,015;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie większa niż 1,5 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniejsza niż 30 %.

7. W zakresie kształtowania zabudowy oraz gabarytów obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu, w terenie **KDW** ustala się:

- 1) wysokość mierzona w metrach nad poziomem terenu: 7 m;
- 2) geometria dachu: bez ograniczeń.

## **Oddział 2.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10.** 1. Obejmuje się ochroną:

- 1) stanowisko archeologiczne Nr 29 w obszarze Nr 86-49, oznaczone na rysunku planu symbolem **A-29**, w granicach którego znajduje się północny fragment terenu **ZR**;
- 2) obszar objęty planem (z wyłączeniem południowo-wschodniego fragmentu terenu **KDW**), jako integralną część obszaru obserwacji archeologicznej, tj. potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;
- 3) południowy fragment terenu **UT** i wschodni fragment terenu **KDW**, jako integralną część obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego.

2. Ochronie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, służą regulacje zawarte w § 7.

3. Zabudowa i zagospodarowanie terenów zlokalizowanych na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

4. W celu ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, wprowadza się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, zawarte w § 8 ust. 5 oraz § 9 ust. 7.

## **Oddział 3.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 11.** 1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego obszaru objętego planem i związane są z:

---

<sup>1)</sup> zm. Dz. U. z 2015 r. poz. 397, 774, 1505, z 2016 r. poz. 1330, 1887, 1948, z 2017 r. poz. 1086



- 1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa” (PLH 240026);
- 3) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn;
- 4) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikają z:

- 1) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1763);
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 3) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134, 1936, 2249, 2260; z 2017 r. poz. 132, 1074) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 4) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 5) 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 2014 r. poz. 1974).

#### **Oddział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 12.** Poza regulacjami w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, które służą również ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 519, 785, 898, 1089);
- 2) ograniczenie zakresu zamierzeń budowlanych mieszczących się w ramach przeznaczenia terenów do takich przedsięwzięć, które nie zaliczają się do mogących 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 uwzględnieniem regulacji § 11;
- 3) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1121);
- 4) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji,
  - b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej lub terenu,

- c) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej lub terenu;
- 5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 6) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 1987, 1954, z 2017 r. poz. 1936, 785) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1289), w szczególności – urządzenie miejsca do czasowego magazynowania (przetrzymania lub gromadzenia) odpadów;
- 7) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

## **Oddział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 13.** 1. W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem składa się z drogi wewnętrznej w terenie **KDW** oraz innych ciągów i elementów komunikacyjnych, w tym komunikacji – pieszej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, tj. drogą publiczną – powiatową (ulicą Mstowską), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920; z 2017 r. poz. 2255, 1948, 191, 1089).

2. W zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się:

- 1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźnika – minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta;
- 2) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania: parking terenowy.

## **Oddział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.** W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 2) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 11 uchwały, w szczególności zaś – z wykluczeniem możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne;
- 4) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;
- 5) ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż ciągów komunikacyjnych i poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż wyznaczone zgodnie z pkt 5 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

**Oddział 7.**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych**  
**planem miejscowym**

§ 15. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) szerokość frontu działki: 70 – 220 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,4500 – 1,6165 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 80°-100°.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 20% dla terenu **ZR**;
- 2) 30% dla terenu **UT**;
- 3) 0,01 % dla terenu **KDW**.

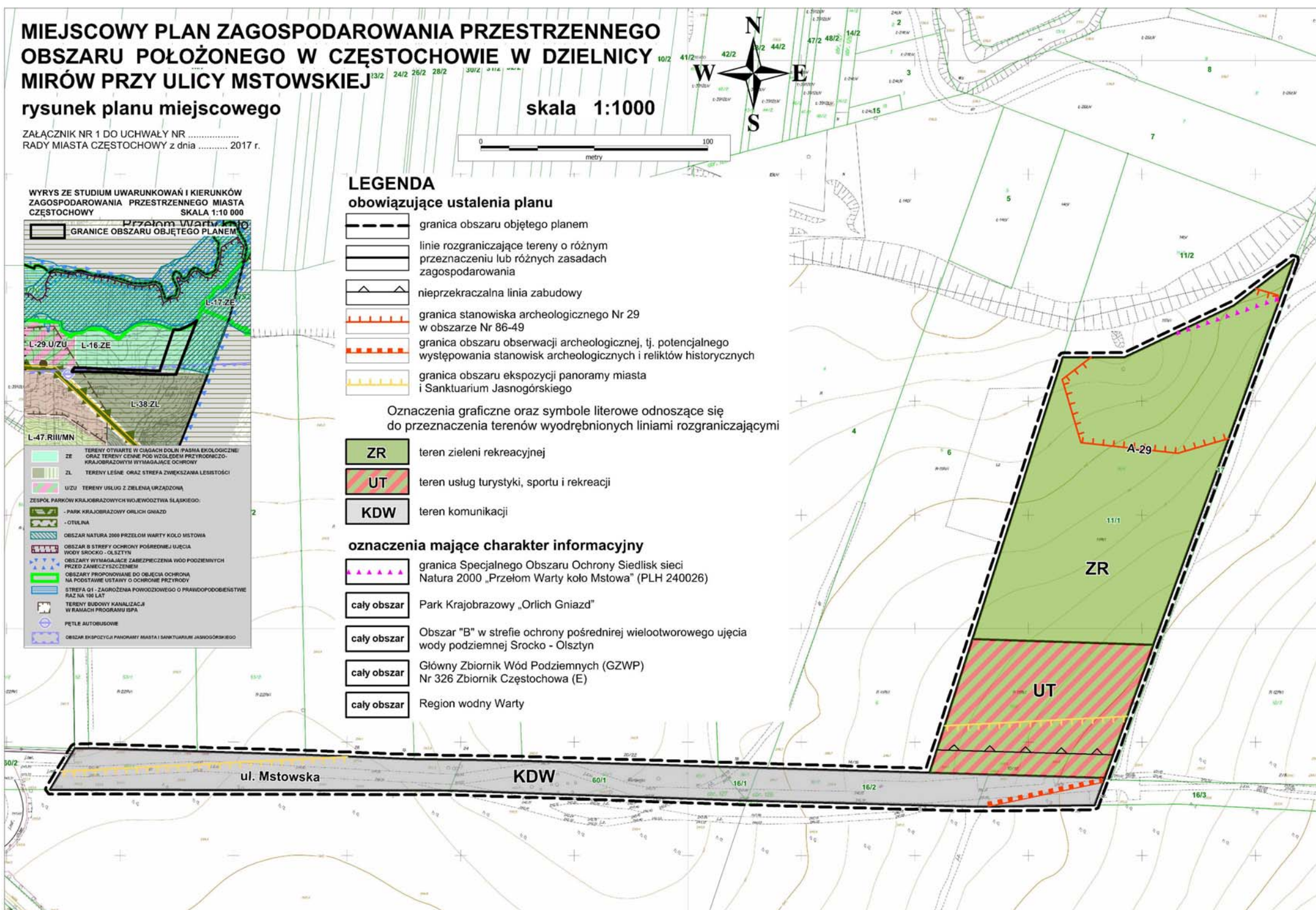
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 18. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 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.

§ 19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia.....2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej**

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 2017 r. poz. 1073), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej, 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 zgłaszającej uwagę, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	17.02.2017r.	Pani Małgorzata Socha Fundacja Rowerowa Jura ul. Śląska 22/2 42-217 Częstochowa  dz. nr ewid. 11/1 obr. 126	zmiana tekstu projektu w taki sposób, aby zwiększyć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu UT z 13 % do 20%, zwiększyć intensywność zabudowy oraz pomniejszyć wielkość powierzchni biologicznie czynnej	§ 8 ust. 4 tekstu projektu: Ustala się wskaźniki odnoszące się do zabudowy, zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu UT: intensywność zabudowy (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu): 0 – 0,13; wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie większa niż 13 %; wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniejsza niż 70 %	nieuwzględniona	Żądanie związane jest ze zmianą zakresu zamierzeń inwestycyjnych. Zapisy projektu skonstruowane zostały w oparciu i z uwzględnieniem wniosku podmiotu wnoszącego uwagę. Fundacja Rowerowa Jura jako Wnioskodawca argumentowała, iż wnioskowane parametry, cechy i wskaźniki oraz rozmieszczenie projektowanych obiektów zapewni optymalne wykorzystanie działki z uwzględnieniem jej przyrodniczych walorów oraz minimalną ingerencję w przyrodę i wkomponowanie budynków w otoczenie. Zaproponowane rozwiązania projektowe w zakresie wielkości powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej uznano za właściwe dla strefy submiejskiej, której częścią jest obszar opracowania. Zaproponowane rozwiązania projektowe, uwzględniając zgłoszone wnioski, mieszczą się w ramach niewielkiej modyfikacji dokumentu pn. <i>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta, przyjętego Uchwałą Nr 727/LXIII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2010 r.</i> Właściwe organy przyjęły, że realizacja postanowień projektu planu miejscowego, sporządzonego z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków, nie spowoduje znaczącego oddziaływania na

						<p>środowisko; w konsekwencji - uzgodniono odstępnie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla sporządzanego projektu. Zwiększenie wskaźników intensywności wykorzystania terenu UT do żądanego poziomu wielkości wykracza poza ramy uzgodnione z organami właściwymi w sprawach środowiskowych w odniesieniu do obszaru zlokalizowanego w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz obszaru Natura 2000 - „Przełom Warty koło Mstowa”.</p>
2	j.w.	j.w.	zmiana tekstu projektu w taki sposób, aby dopuścić możliwość zastosowania dowolnej geometrii dachu zabudowy w terenie UT	§ 8 ust. 5 pkt 4 tekstu projektu: Ustala się gabaryty, charakterystyczne parametry i cechy zabudowy oraz innych obiektów budowlanych w terenie <b>UT:</b> geometria dachu zabudowy: dach płaski	niewzględniona w części	<p>Zapisy projektu podległy modyfikacji w zakresie powiązanych ze sposobem rozstrzygnięcia innych uwag tego samego podmiotu. Uwagę uznać należy za uwzględnioną w części, tj. w sposób odmienny od żądanego.</p>

Załącznik Nr 3 do Uchwały  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia.....2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej, nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej

##### 1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr 309.XXIV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej.

W granicach opracowania znajduje się teren, który jest przedmiotem prawa własności przysługującego Gminie Miasto Częstochowa.

Sporządzenie planu miejscowego jest jednym z szeregu działań władz miasta, które służyć mają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury rowerowej.

Rada Miasta Częstochowy, Uchwałą Nr 343.XXVII.2016 z dnia 7 lipca 2016 r. wyraziła zgodę na oddanie w dzierżawę na okres 25 lat nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta Częstochowy, położonej przy ul. Mstowskiej, oznaczonej jako działka nr 11/1 obręb 126 o powierzchni 1,6165 ha.

Z uzasadnienia projektu ww. uchwały wynika, że wnioskodawca - Fundacja Rowerowa Jura, prowadząca działalność związaną ze sportem, zamierza urządzić na terenie wydzierżawionej działki "Park Rowerowy", wkomponowany w sieć ścieżek rowerowych, które planowane są do wybudowania na terenach Miasta Częstochowy oraz Gminy Mstów. Obiekty mają w zamiarze tworzyć kompleks sportowo-rekreacyjny, działający pod wspólną nazwą „Brama Jury”.

W ramach "Parku Rowerowego" mieścić się mają ogólnodostępne obiekty i urządzenia o innowacyjnej strukturze, unikalnej w skali kraju. Zamierzone działania służyć mają propagowaniu zdrowego stylu życia, aktywnego wypoczynku, działaniom proekologicznym oraz promocji Miasta Częstochowy i terenów Jury Krakowsko-Częstochowskiej.

Obecnie, teren objęty opracowaniem objęty jest obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta*, przyjętym Uchwałą Nr 727/LXIII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2010 r.

Aktualnym przeznaczeniem terenu objętego opracowaniem są **tereny zieleni w ciągach ekologicznych**, z zakazem budowy budynków, oraz **teren ciągu pieszego**.

Analizy poprzedzające przystąpienie do sporządzenia planu, wykonane w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, objęły ocenę możliwości realizacji inwestycji, której zakres mieści się w obowiązujących obecnie ustaleniach planu miejscowego w części, obejmującej ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne, niezagrażające właściwemu stanowi gatunków i siedlisk przyrodniczych. Spośród obiektów budowlanych związanych z aktywnym wypoczynkiem i sportem, obiektów o charakterze użyteczności publicznej, służących do obsługi ruchu turystycznego, powiązanych funkcjonalnie ze szlakami turystyki pieszej i rowerowej, poza obowiązujące ustalenia planu wykracza zabudowa (np. budynki). Realizacja inwestycji obejmującej taki obiekt budowlany wymaga zatem zmiany dotychczasowych ustaleń planu miejscowego.

Zakres niezbędnych prac planistycznych kwalifikuje zmianę do sporządzenia projektu odrębnego planu



miejscowego. Po jego uchwaleniu, obowiązujący *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta*, straci moc w części, której dotyczy projekt, co wynika z dyspozycji art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana planu stanowi niewielką modyfikację dokumentu już przyjętego. Zakres zmian wprowadzanych do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczony obszarowo – do terenu jednej działki o powierzchni ok. 1,6 ha oraz odcinka pasa drogowego. Zakres zmian wprowadzanych do obowiązującego miejscowego planu mieści się w ramach kierunków przeznaczenia określonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy*, przyjętym Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r. z późn. zm.

Na obszarach przyporządkowanych w ww. studium do kierunku przeznaczenia - *tereny otwarte w ciągach dolin (pasma ekologiczne) oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, wymagające ochrony* – dopuszcza się możliwość lokalizacji terenów i obiektów służących celom sportu, rekreacji i wypoczynku; parkingów i innych urządzeń związanych z obsługą komunikacji; dróg oraz elementów systemów infrastruktury technicznej. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Istotnym uwarunkowaniem dla potencjalnych rozwiązań projektowych są, prowadzone równolegle, prace planistyczne nad aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (stan na 2016r.-2017r.). Rejon lokalizacji obszaru opracowania zaliczono do strefy submiejskiej. Obszar opracowania uznano za posiadający dogodne warunki dostępu do dróg publicznych, w tym – komunikacji publicznej. W sporządzanym projekcie aktualizacji studium, względem studium obowiązującego, nie stwierdza się istotnych zmian w zakresie kierunków przeznaczenia obszaru opracowania. Nawet zatem w nowej sytuacji prawnej, związanej z przyjęciem Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), planowanym kierunkiem przeznaczenia obszaru opracowania są obszary zieleni rekreacyjnej (ZR), w tym - zabudowa, np. budynki i obiekty sportowe i rekreacyjne oraz powiązane z nimi usługi, a także zagospodarowanie terenów w formie rekreacyjnych i wypoczynkowych parków, wraz z urządzeniami i obiektami wykorzystywanymi na ich potrzeby.

## 2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 - § 8 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11 - § 14 tekstu projektu;

w związku z lokalizacją obszaru opracowania w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, strefy ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, regionu wodnego Warty oraz w sąsiedztwie Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa” (PLH 240026), projekt zawiera odniesienie do przepisów prawa oraz innych aktów prawnych, obowiązujących względem ww. obszarów chronionych, tj. w szczególności:

– Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. W sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1763),

– Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253),

– Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn

(Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;

– 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 03.04.2014r., poz. 1974),

– przepisów odrębnych z zakresu 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 oraz Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Fakt lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 326 Zbiornik Częstochowa (E), uwzględniono przy konstruowaniu ustaleń z zakresu przeznaczenia, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustalono zakres zapisów Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1763), który odnosi się do obszaru objętego sporządzanym projektem, tj. przyporządkowano obszar objęty planem do dwóch podstref - IIB (południowa część) i IA (część północna).

Potencjał rozwojowy terenu opracowania, którego ramy określa obowiązujący dokument polityki przestrzennej miasta, został ograniczony przez inny akt prawny - plan ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, który wszedł w życie dziewięć lat później niż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy oraz cztery lata później niż obowiązujący *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego* przyjęty Uchwałą Nr 727/LXIII/2010 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 25 sierpnia 2010 r.

Dla sporządzanego projektu planu miejscowego, konieczność uwzględnienia Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, skutkuje wyznaczeniem granic terenu usług turystyki, sportu i rekreacji (UT), w nawiązaniu do lokalizacji podstrefy IIB w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz ograniczeniem programu funkcjonalnego, parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Uwzględniono przy tym możliwości, jakie stwarza § 7 ust. 3 pkt 3 Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r.

Sporządzony projekt planu miejscowego wykorzystuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, odnoszące się do terenu objętego projektem, w szerszy sposób niż dotychczasowe ustalenia obowiązującego planu miejscowego. W ujęciu ogólnym, istotna różnica sprowadza się do dopuszczenia możliwości lokalizacji obiektów mieszczących się w definicji *zabudowy* w rozumieniu projektu planu, w tym - budynków oraz zadaszeń (np. miejsc dla rowerów, miejsc piknikowych, itp.) służących do obsługi ruchu turystycznego, związanych z aktywnym wypoczynkiem i sportem, powiązanych funkcjonalnie ze szlakami turystyki pieszej i rowerowej.

Badany teren sąsiaduje ze Specjalnym Obszarem Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa” (PLH 240026); niewielka pod względem powierzchni, północna część działki nr ewid. 11/1 znajduje się w granicach ww. obszaru. Specjalny obszar ochrony siedlisk Przełom Warty koło Mstowa PLH240026 został wyznaczony w związku z wypełnieniem zobowiązań Polski wynikających z Dyrektywy Rady 92/43/EWG z 1992r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory. Ostoja Przełom Warty koło Mstowa została zatwierdzona przez Komisję Europejską jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (Decyzja Komisji 2011/64/UE z 10 stycznia 2011r.). Użytkowanie niewielkiego powierzchniowo terenu w sposób bardziej intensywny niż dotychczasowy, nie spowoduje fragmentacji chronionego obszaru.

c) wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano

poprzez wprowadzenie regulacji § 10 tekstu projektu,

d) wymogi wynikające z potrzeb interesu publicznego zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji odnoszących się do przeznaczenia terenów (§ 6 tekstu projektu), a także służących ochronie stanowiska archeologicznego, obszaru obserwacji archeologicznej oraz obszaru ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego (§ 10 tekstu projektu),

e) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 – § 9 i § 11 – § 14 tekstu projektu,

f) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 16 tekstu projektu,

g) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

h) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

i) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 14 tekstu projektu,

j) regulacje § 11 i § 14 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

k) wymogi 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;
- 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,
- umożliwienie składania uwag,
- ponowienie procedury w niezbędnym zakresie, wynikającym z rozpatrzenia uwag;

l) wymogi 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 instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie zgłoszonych do projektu wniosków, w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu,
- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu,
- rozpatrzenie zgłoszonych uwag w formie Zarządzenia Nr 1606.2017 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 17 marca 2017r., opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- udzielenie pisemnej odpowiedzi podmiotowi zgłaszającemu uwagi,
- ponowienie procedury w niezbędnym zakresie, wynikającym z rozpatrzenia uwag, tj. ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o powtórny wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu; powtórne wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni; powtórne zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; powtórne umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

W dniu 2 lipca 2015 r. Rada Miasta Częstochowy podjęła Uchwałę Nr 122.XIII.2015 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, zmienioną Uchwałą Nr 352.XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2 lit. y ww. uchwały, *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta*, przyjęty Uchwałą Nr 727/LXIII/2010 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 25 sierpnia 2010 r., uznano za aktualny.

Teren objęty niniejszym opracowaniem został umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2018 (poz. 2/2016).

Zasadność sporządzenia projektu planu miejscowego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, przy ulicy Mstowskiej, w granicach określonych w Uchwale Nr 309.XXIV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 kwietnia 2016 r., znajduje oparcie w wynikach analiz, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uwzględniając fakt obowiązywania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta*, przyjętego Uchwałą Nr 727/LXIII/2010 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 25 sierpnia 2010 r. stwierdzić należy, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego względem obszaru, którego granice wyznaczone zostały w Uchwale Nr 309.XXIV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 kwietnia 2016 r., zakres obowiązków gminy z zakresu realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie zmienia się znacząco.

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, iż realizacja ustaleń projektu planu może wiązać się z przychodami do budżetu gminy.

Nie można w ocenie ekonomicznej pominąć walorów zamierzenia inwestycyjnego w postaci powstania nowych obiektów i nowej pozycji w dotychczasowej ofercie ogólnodostępnych usług z zakresu sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku. W konsekwencji podjęcia przez Radę Miasta Częstochowy Uchwały Nr 343.XXVII.2016 z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie zgody na oddanie nieruchomości w dzierżawę, działania inwestycyjne służące osiągnięciu ww. celów będą finansowane przez podmioty zewnętrzne.

3. Podsumowanie:

Na teren objęty opracowaniem składa się istniejący ciąg komunikacyjny oraz grunty rolne będące użytkami rolnymi, które nie podlegają ochronie prawnej oraz nie są rolniczo wykorzystywane. Teren jest niemal pozbawiony zadrzewień, lecz otoczony i przesłonięty przez lasy. Graniczy z obszarem Natura 2000 - „Przełom Warty koło Mstowa” oraz z zadrzewieniami o charakterze leśnym.

Naturalne, zróżnicowane ukształtowanie terenu w rejonie lokalizacji analizowanego obszaru oraz sąsiedztwo rzeki stanowią pożądane uwarunkowania lokalizacyjne dla obiektów służących celom sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku (jak np. trasy rowerowe i związane z nimi obiekty o charakterze infrastrukturalnym). Teren objęty opracowaniem sąsiaduje z terenem stadniny koni i klubu jeździeckiego Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej „PEGAZ”, zabudowanym i zagospodarowanym dla pokrewnej funkcji oraz wyposażonym w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej. Zlokalizowany jest na przedłużeniu ulicy Mstowskiej.

Projekt uwzględnia istniejący stan prawny i faktyczny terenu oraz tworzy prawne możliwości zwiększenia intensywności jego wykorzystania. Istotą rozwiązań projektowych jest korekta ustaleń obowiązującego planu miejscowego, szczególnie widoczna w zakresie przeznaczenia terenów.

Projekt nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z tego terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych. Organ stwierdził, że interes publiczny pozostaje w zgodzie z interesem prywatnym.

Skalę zmian planowanych do wprowadzenia na płaszczyźnie planistycznej należy ocenić jako niewielką.

Zakres analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie o którym mowa w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, służących ustaleniu przeznaczenia terenu lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu jest stosowny do zakresu prac planistycznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.