

**Projekt**

z dnia 13 lutego 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA**

**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2017r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130), 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, 1566)

**Rada Miasta Częstochowy uchwala:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego 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, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,8 ha.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 369.XXIX.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 września 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego.

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem” składa się z integralnych części:

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1 000, 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. 1.** Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia szczegółowe 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 teren;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne oraz symbol literowy identyfikujący przeznaczenie terenu – PU, oznaczające teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

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

- 1) trasy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z orientacyjnymi granicami obszaru oddziaływania linii;
- 2) granice strefy dobiegu fali awaryjnej w przypadku zniszczenia zapory zbiornika Poraj;
- 3) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające regulacji w tym zakresie. W szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowywania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem, pokrywający się z obszarem objętym planem;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się uzupełniają, wzbogacają i mogą harmonijnie współistnieć w obrębie działek budowlanych lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu; zabudowa nie musi przylegać do linii zabudowy; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz elementy budynków, takie jak np.: okapy, zadaszenia, windy, rampy, schody, podesty i pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 7) **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 (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285), a w przypadku obiektów innych niż budynki – wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu obiektu;

8) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

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

2) **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;

3) **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 2018 r. poz. 121, 50, z 2017 r. poz. 1509).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące obszaru objętego planem**

#### **Oddział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem: **teren zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**.

2. W ramach przeznaczenia terenu **PU** mieszczą się:

- 1) zabudowa o funkcji przemysłowej, produkcyjnej, rzemieślniczej, transportowej, technicznej;
- 2) obiekty centrów logistycznych, magazyny, składy, bazy i inne tego typu;
- 3) zabudowa o funkcji usługowej;
- 4) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe, administracyjne, socjalne itp.;
- 5) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia wodne;
- 7) elementy komunikacyjne (dojścia, dojazdy, parkingi, place manewrowe itp.).

3. Przeznaczenie terenu **PU** mogą uzupełniać tereny zieleni urządzonej lub izolacyjnej oraz obiekty małej architektury, a także obiekty niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, niewymienione w ust. 2.

4. W terenie **PU** wyklucza się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego (np. hotel), opieki zdrowotnej, społecznej bądź socjalnej (np. szpital), edukacji i wychowania oraz innych budynków użyteczności publicznej, w których jednorazowo może gromadzić się więcej niż 50 osób;
- 2) obiektów o funkcjach wymagających ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.<sup>1)</sup>) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 3) obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy, oraz handlu w formie targowiska;
- 4) składowisk odpadów oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;

---

<sup>1)</sup> zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 785, 898, 1089, 1529, 1566, 1888, 1999, 2056, 2180, 2290, z 2018 r. poz. 9 i 88.

- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 6) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

5. Za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu **PU**, uznaje się:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz. 12);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 7. 1. W zakresie zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu **PU** ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,001 – 0,6;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 15%.

2. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **PU** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, przedstawioną graficznie na rysunku planu:
  - a) wzdłuż drogi publicznej – ulicy Korfantego, w odległości 12 m od linii rozgraniczających teren PU od strony wschodniej i północno-wschodniej,
  - b) wzdłuż i w odległości 12 m od linii rozgraniczających teren PU od strony południowej i południowo-zachodniej;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu:
  - a) budynków: do 20 m,
  - b) innych obiektów budowlanych: do 50 m, z zastrzeżeniem warunków wynikających z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 959, 1089, 60, z 2018 r. poz. 138) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 3) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: nie większy niż 25°,
  - b) układ połaci dachowych oraz kierunek głównej kalenicy dachu względem frontu działki: bez ograniczeń;
- 4) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (mierzonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
  - a) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy, maszty),
  - b) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne;
- 5) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy, przy zachowaniu zgodności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi;
- 6) 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, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z 2018 r. poz. 12, 138 i 159);

- 7) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej (np. parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.) z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
  - 8) w zakresie kolorystyki projektowanych budynków wprowadza się nakaz:
    - a) realizacji elewacji zewnętrznych w odcieniach koloru szarego, z dopuszczeniem stosowania innych kolorów na fragmentach ścian budynku,
    - b) realizacji pokrycia dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 12° w odcieniach koloru szarego.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych w terenie **PU**: 0,5000 ha.

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 8. 1.** Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu dotyczą:

- 1) całego obszaru objętego planem, a związane są z:
  - a) uwarunkowaniami ekofizjograficznymi posadowienia obiektów,
  - b) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.
- 2) części obszaru objętego planem, który znajduje się w rejonie istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

2. Ustala się, że zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, wymaga dostosowania rozwiązań (m.in. konstrukcyjno-technicznych obiektów lub funkcjonalnych czy organizacyjnych) do stopnia i zakresu potencjalnego zagrożenia związanego z zalaniem, podtopieniem lub nadmiernym uwilgotnieniem gruntu itp., w celu zwiększenia odporności obiektów lub zmniejszenia uciążliwości zagrożenia.

3. Zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych, w szczególności – podmurówek ogrodzeń w formie pełnych ścian, itp.

4. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z 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 2017 r. 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).

5. Ustala się nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm dotyczących sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego.

## **Oddział 3.**

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

**§ 9. 1.** Głównym elementem zewnętrznego układu komunikacyjnego (poza obszarem objętym planem) jest ulica Korfantego - droga publiczna kategorii gminnej, klasy technicznej – lokalna.

2. Ustala się, że wewnętrzny układ komunikacyjny składa się z dojazdów, dojazdów (w tym dróg wewnętrznych) i innych elementów komunikacyjnych, których przebiegu nie wyznacza się na rysunku planu.

3. Powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez dostęp do ulicy Korfantego z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

4. Ustala się wymóg zapewnienia 100% miejsc lub stanowisk do parkowania, związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na:
  - a) 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej dostępnej dla klienta,
  - b) 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
- 2) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania i załadunku dla samochodów ciężarowych przypadające na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów, składów i innych tego typu obiektów;
- 3) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zakresie ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) jeśli dla danego rodzaju działalności wskaźnik miejsc lub stanowisk do parkowania nie został określony, należy ich ilość określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:
  - a) parking terenowy,
  - b) garaż.

#### **Oddział 4.**

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

**§ 10.** 1. System infrastruktury technicznej składa się z istniejących i projektowanych sieci, obiektów i urządzeń, tworzących układ wewnętrzny oraz zewnętrzny (poza obszarem objętym planem); dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, 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 (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1289, z 2018 r. poz. 2056, 2422), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne, w tym dopuszcza się źródła wytwórcze energii elektrycznej.

4. Ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż ciągów komunikacyjnych i poza jezdnią.

5. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż wyznaczone zgodnie z ust. 4 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

6. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

#### **Oddział 5.**

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

**§ 11.** 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.

2. Ustala się sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

- 1) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;

3) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej.

3. Ustala się 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.

4. Ustala się zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych, gazu ziemnego bądź dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów i pyłów do powietrza.

5. Ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 21, z 2017 r. poz. 2422) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

6. Ustala się zachowanie roślinności wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się kompensację przyrodniczą.

### **Oddział 6.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 12. 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 następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 5 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić – od 30° do 120°.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 13. 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 tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu: 10 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

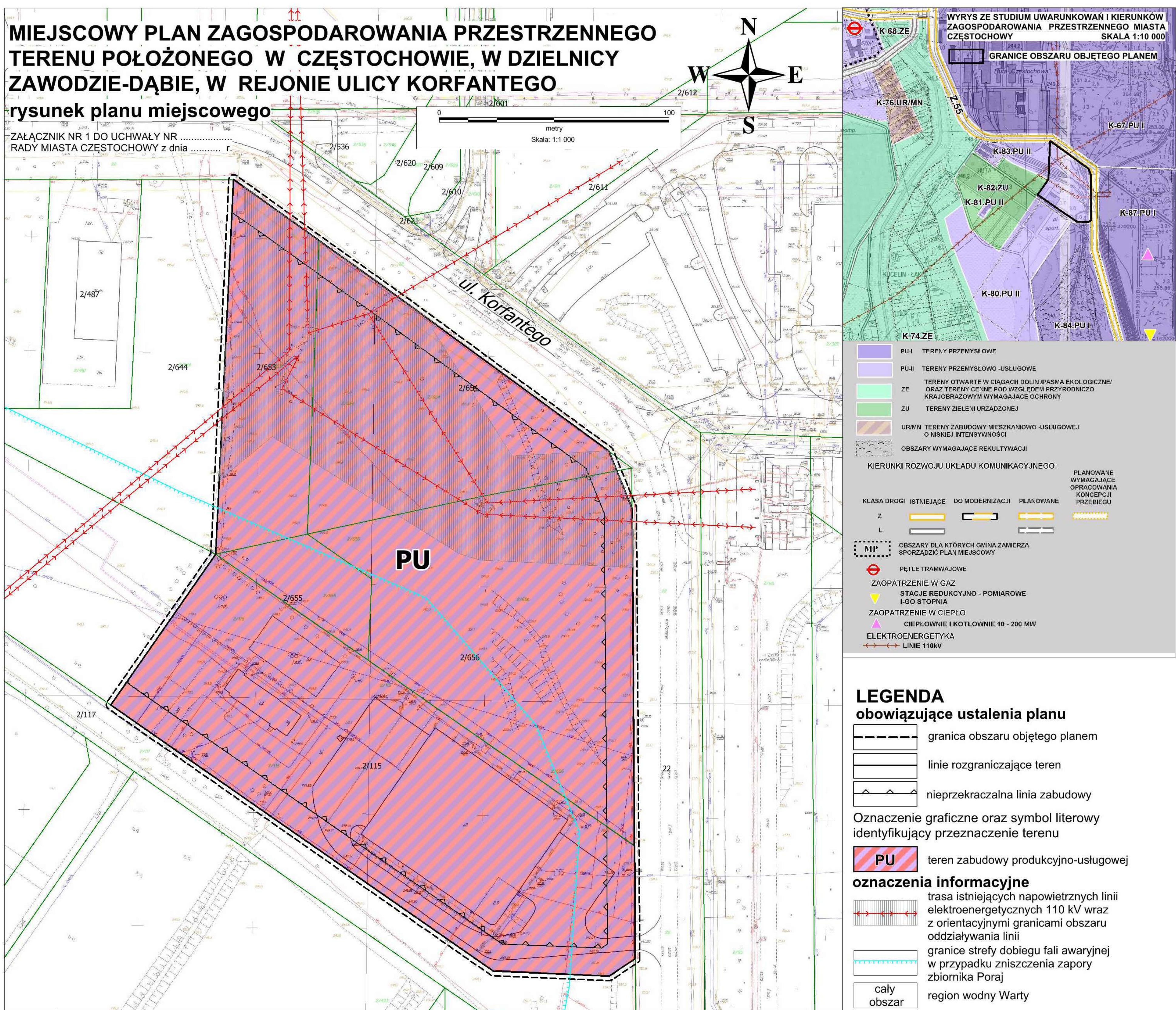
§ 15. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1999, 1566).

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

§ 17. 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.....2018 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 terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego 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, 1566), Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały 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 terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego**

#### 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, 1566), 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 369.XXIX.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 września 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego.

W granicach opracowania znajdują się tereny będące przedmiotem prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa, w użytkowaniu wieczystym kilku podmiotów - Koksowni Częstochowa Nowa Sp. z o.o., Operator ARP Sp. z o.o. oraz osoby fizycznej.

Obecnie, pld. - zach. fragment obszaru opracowania, na który składają się części działek nr ewid. 2/653, 2/655, 2/656 i 2/115 obr. 302, znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 883/LXVI/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 r. Aktualnym przeznaczeniem części działek nr ewid. 2/653, 2/655 i 2/656 są tereny zieleni urządzonej (ozn. symb. ZU); przeznaczeniem części działki nr ewid. 2/115 jest z kolei teren wieloprofilowej działalności produkcyjno-usługowej (ozn. symb. P,U).

Zarząd Spółki Koksownia Częstochowa Nowa w dniu 21 lipca 2016 r. zawnioskował o zmianę Uchwały Nr 883/LXVI/02 w celu umożliwienia realizacji na działkach nr ewid. 2/653 oraz 2/655 obr. 302 zamierzenia budowlanego służącego uruchomieniu budowanej baterii koksowniczej, polegającego na wykonaniu urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych. Zakład Koksownia Częstochowa Nowa w cyklu produkcyjnym zużywa znaczne ilości wody, która służy do chłodzenia urządzeń i procesów technologicznych. Wystąpiła konieczność pozyskania źródła wody dla zaspokojenia potrzeb zakładu, w postaci wielootworowego ujęcia wód podziemnych. Zamierzenie budowlane polega na przekształceniu otworów wiertniczych do poboru wód podziemnych w urządzenie wodne, tj. 3 studnie ujmujące wody podziemne, o łącznych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 150 m<sup>3</sup>/h.

Zakres niezbędnych prac planistycznych kwalifikuje zmianę obowiązującego planu miejscowego do sporządzenia projektu odrębnego planu. Po jego uchwaleniu, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 883/LXVI/02 z dnia 27 sierpnia 2002 r. straci moc w części, której dotyczy sporządzony projekt, co jest zgodne z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres zmian wprowadzanych do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczony obszarowo – do terenu pięciu działek gruntu, o łącznej powierzchni ok. 4,8 ha. Zakres zmian przeznaczenia terenu mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjęte Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm. Określonym w studium kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym projektem planu miejscowego są tereny przemysłowo-usługowe (ozn. symbolem PU II).

Kierunki przeznaczenia określone w obowiązującym studium stanowią kontynuację dotychczasowych stanów planistycznych. W przeszłości obszar opracowania przeznaczony był, w ujęciu ogólnym, pod zabudowę przemysłowo-usługową.



Poza miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin-Ląki w Częstochowie, przyjętym Uchwałą Nr 883/LXVI/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 r. (obejmuje swymi granicami fragment obszaru opracowania), obszar objęty procedowanym projektem sąsiaduje z dwoma obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, tj.:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego, przyjętym Uchwałą Nr 588/XXXII/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 lutego 2013 r.,

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulic: Korfantego i Koksowej, przyjętym Uchwałą Nr 960/LIII/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2014 r.

Obszary objęte ww. planami przeznaczone są również, w ujęciu ogólnym, pod zabudowę produkcyjną i produkcyjno-usługową.

Poza obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, w rejonie obszaru opracowania występują liczne przypadki ważnych i funkcjonujących w obiegu prawnym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę. Stan taki świadczy o faktycznych możliwościach zabudowy terenu w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Ważne i funkcjonujące w obiegu prawnym decyzje administracyjne, wespół z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów zlokalizowanych w rejonie opracowania, stanowią istotne uwarunkowania w zakresie praw nabytych przez określone podmioty.

Z analizy wydanych decyzji wynika, że dominującą funkcją projektowanych obiektów i użytkowania terenu jest funkcja produkcyjno-usługowa; rodzaje działalności nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1999, 1566).

Przy wyborze rozwiązań projektowych uwzględniono, prowadzone równolegle, prace planistyczne nad aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (stan na 2016r.-2017 r.). Rejon lokalizacji obszaru opracowania zaliczono do strefy submiejskiej. Obszar opracowania uznano za posiadający dogodne warunki uzbrojenia, oraz 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 w dniu 9 października 2015 r. ustawy o rewitalizacji<sup>1)</sup>, planowanym kierunkiem przeznaczenia obszaru opracowania jest zabudowa produkcyjno-usługowa. Obszar opracowania nie został zatem zaliczony do grupy tych terenów produkcyjno-usługowych w obowiązującym studium, z których zrezygnowano w sporządzanej aktualizacji dokumentu.

## 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:

---

<sup>1)</sup> Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529, 1566) wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność wykonania – w toku sporządzania studium – bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten ma wykazać potrzebę (lub brak takiej potrzeby) przeznaczania nowych terenów pod zabudowę. Zapotrzebowanie na nową zabudowę – zgodnie z ww. ustawą - formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy. Wprowadzenie bilansu terenów jest – w pewnym zakresie – realizacją pojawiających się postulatów o ograniczeniu możliwości (nadmiernie swobodnego) dysponowania przestrzenią przez samorządy terytorialne (np. Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce - Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2013). Również w dokumentach gminnych (np. Strategia Rozwoju Miasta Częstochowa 2030+, Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – stanowi część uzasadnienia do uchwały nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych) zauważa się niekorzystny proces rozpraszania zabudowy i „rozlewania się miasta”.

źródło: materiały planistyczne wykonane na potrzeby opracowywanego projektu aktualizacji studium (listopad 2016 r.)

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 - § 7 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8, § 10 i § 11 tekstu projektu;

brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych i leśnych wymagających ochrony; działki znajdujące się w granicach obszaru opracowania oznaczone są w ewidencji gruntów jako grunty zabudowane i zurbanizowane, zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (jt. Dz.U. z 2016 r. poz. 1034, z 2017 r. poz. 1990);

obszar znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), projektowanych obszarów ochronnych GZWP, jak również stref ochrony ujęć wód podziemnych; cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach regionu wodnego Warty;

południowa część obszaru znajduje się w granicach strefy dobiegu fali awaryjnej w przypadku zniszczenia zapory zbiornika Poraj; stan ten nie kwalifikuje do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180);

obszar charakteryzuje się złymi warunkami geologiczno-inżynierskimi; zwierciadło wody gruntowej może występować się na głębokości do 1,0 m p.p.t.;

obszar znajduje się na obrzeżach układu obszarów składających się na system przyrodniczy miasta, lecz nie obejmuje obszarów chronionych prawnie, cennych pod względem przyrodniczym lub stanowiących ich otulinę, zapewniających ciągłość przestrzenną procesów przyrodniczych;

uwarunkowania lokalne nie uzasadniają wykluczenia możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów; stan taki wynika zarówno ze studium obowiązującego jak i z jego opracowywanej aktualizacji;

c) w granicach opracowania brak obiektów i terenów wymagających ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 4, § 6 i § 11 tekstu projektu; obszar opracowania znajduje się w rejonie istniejącego zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, a równocześnie – emitora hałasu;

e) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 13 tekstu projektu,

f) 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,

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

h) wymogi wynikające z potrzeb interesu publicznego zrealizowano 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 § 10 tekstu projektu; obszar znajduje się w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej (trasy obu przebiegają m.in. ulicą Korfantego) i w rejonie oczyszczalni ścieków; znajduje się w zasięgu sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej (w tym – przemysłowej) oraz ciepłowniczej, w tym - elektrociepłowni;

j) regulacje § 10 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; rejon opracowania jest wyposażony w sieć wodociągową (woda pitna oraz przemysłowa); istnieją tu ujęcia przemysłowe wód podziemnych i powierzchniowych; rozwiązania



projektowe stwarzają m.in. możliwości prawne wykonania urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych potrzebnych w cyklu produkcyjnym do chłodzenia urządzeń i procesów technologicznych; założenie obejmuje źródło wody w postaci wielootworowego ujęcia wód podziemnych i polega na przekształceniu otworów wiertniczych do poboru wód podziemnych w urządzenie wodne, tj. 3 studnie ujmujące wody podziemne, o łącznych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 150 m<sup>3</sup>/h; eksploatacją objęty zostanie poziom czwartorzędowy wód podziemnych; w zasięgu oddziaływania ujęcia nie występują inne studnie eksploatujące ten poziom wodonośny; eksploatacja z wydajnością nieprzekraczającą zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ujęcia nie spowoduje naruszenia zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych; depresja w warstwie wodonośnej będzie nieduża; główne oddziaływanie zamknie się w granicach nieruchomości; wpływ eksploatacji ujęcia na środowisko nie będzie znaczący;

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 oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- 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;

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 oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - 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 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 przez 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 informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - 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 wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 08.01.2018 r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

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. d Uchwały Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 883/LXVI/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 r., uznano za aktualny. Niemniej jednak m.in. na skutek uwzględnienia wniosku Koksowni Częstochowa Nova z dnia 21 lipca 2016 r., przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego dla terenu w rejonie ul. Korfantego zostało umieszczone w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2018 (poz. 3/2016), zgodnie z 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.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w rejonie ulicy Korfantego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, nie wywołuje konieczności realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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 z tytułu podatków od nieruchomości (w dalszej wprawdzie perspektywie czasowej). W prognozie uwzględniono również potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej oraz obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

3. Podsumowanie:

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom, określonym dla tego konkretnego dokumentu planistycznego w stosownych uchwałach Rady Miasta Częstochowy, tj. Uchwale Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, oraz w Uchwale Nr 122.XIII.2015 Rada 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.

Aktualnie, teren objęty opracowaniem w przeważającej części nie jest zabudowany ani zagospodarowany z wyłączeniem jego płd.-wsch. fragmentu, gdzie zlokalizowane są m.in. obiekty firmy KONSHURT (hurtownia spożywcza). Jest ukształtowany z niewielkim spadkiem w kierunku południowo-zachodnim; jest częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Przylega do drogi publicznej kategorii – gminna, klasy technicznej – lokalna. Jest uzbrojony bądź znajduje się w zasięgu obiektów infrastruktury technicznej. Część z nich – napowietrzne linie elektroenergetyczne, wprowadzają szereg ograniczeń w użytkowaniu terenu. Ograniczenia wynikają z obowiązujących ogólnie przepisów prawa i służą ochronie przed porażeniem, ochronie przeciwpożarowej, ochronie przed działaniem pola elektromagnetycznego.

Sporządzony projekt planu miejscowego uwzględnia prawa nabyte przez określone podmioty na podstawie planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt wprowadza możliwość sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia



29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projekt nie dotyczy funkcji mieszkalnej. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Trasy komunikacji publicznej (autobusowej), przebiegają w ciągu ulicy Korfantego. Rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów.

Organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. 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.

Istotą rozwiązań projektowych jest dostosowanie przepisów prawa miejscowego obowiązującego względem obszaru objętego opracowaniem do funkcji zabudowy i zagospodarowania – produkcyjno-usługowej, występującej w stanie faktycznym i prawnym (plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) w rejonie opracowania. Projekt uwzględnia istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu oraz tworzy prawne możliwości zwiększenia intensywności jego wykorzystania.

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.