



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 07 listopada 2022 r.

Poz. 6947

UCHWAŁA NR 910.LXVIII.2022 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmującego fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846)

**Rada Miasta Częstochowy
uchwala:**

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwałą „planem”, obejmujący obszar położony w Częstochowie w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmujący fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 65 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 391.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmującego fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką.

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

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 4.

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

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem;
- 2) ustalenia szczegółowe dla danego terenu;
- 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 4) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **ZE** – tereny zieleni ekologicznej,
 - b) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - c) **ZE/ZP** – tereny zieleni ekologicznej urządzonej,
 - d) **ZI** – tereny zieleni o charakterze izolacyjnym,
 - e) **ZI/IT** – tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej,
 - f) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) **WS/ZE** – tereny wód powierzchniowych i zieleni ekologicznej,
 - h) **WS/ZP** – tereny wód powierzchniowych i zieleni parkowej,
 - i) **ZE/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w ciągu doliny rzecznej,
 - j) **KDGP** – teren drogi publicznej – teren skrzyżowania drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - k) **KDZ** – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,
 - l) **KDGP/WS** – tereny mostów w ciągu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego nad wodami powierzchniowymi,
 - m) **KDZ/WS** – teren mostu w ciągu drogi publicznej zbiorczej nad wodami powierzchniowymi,
 - n) **KX/WS** – tereny mostów z ciągami pieszo-rowerowymi nad wodami powierzchniowymi,
 - o) **KK** – teren transportu kolejowego,
 - p) **KK/WS** – teren mostu kolejowego nad wodami powierzchniowymi;
- 5) numery porządkowe, służące identyfikacji terenu w przypadku terenów o tych samych symbolach literowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu, w tym m.in.:

- 1) obszar narażony na wystąpienie powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 2) obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) granice dobiegu fali awaryjnej w przypadku całkowitego zniszczenia zapory zbiornika Poraj;

- 4) stanowisko przyrodnicze Dolina Dolnej Stradomki;
- 5) tereny wymienione w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. ws ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. U. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.);
- 6) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 4 m od od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 7) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 10 m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 8) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 20 m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
- 9) istniejący naziemny ciepłociąg magistralny;
- 10) istniejące ujęcie wód podziemnych;
- 11) zasięg udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa W (GZWP 325);
- 12) istniejące wały przeciwpowodziowe;
- 13) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 14) budynki i działki ewidencyjne zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków z lipca 2021 roku.

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

5. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust. 1 niniejszej uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako dopuszczalne;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na rysunku planu wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem porządkowym.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) altana działkowa – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 1073);
- 4) budowle hydrotechniczne i piętrzące – odpowiada definicji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2007 r. Nr 86 poz. 579);
- 5) budynek mieszkalny jednorodzinny – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 2351, z 2022 poz. 88, 1557, 1768, 1783 i 1846);
- 6) działka budowlana – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 7) infrastruktura kolejowa – odpowiada elementom infrastruktury kolejowej wymienionym w Załączniku Nr 1 do ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 1984, z 2022 r. poz. 727 i 1846);

- 8) obszar kolejowy – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 poz. 1225);
- 10) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071);
- 11) 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 (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846);
- 12) urządzenia wodne – odpowiadają definicji zawartej w ustawie z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2021 poz. 2233 z póź. zm.¹⁾).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu wraz z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów

§ 5. W celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu dolin rzecznych wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) wód powierzchniowych śródlądowych:
 - a) rzeki Warty, oznaczone symbolem literowym **WS**,
 - b) rzeki Stradomki, w skład których weszły tereny:
 - wód powierzchniowych i zieleni ekologicznej, oznaczone symbolem literowym **WS/ZE**,
 - wód powierzchniowych i zieleni parkowej, oznaczone symbolem literowym **WS/ZP**;
- 2) zieleni zlokalizowanej w dolinach rzecznych, w skład której weszły tereny:
 - a) zieleni ekologicznej, oznaczone symbolem literowym **ZE**,
 - b) zieleni urządzonej, w tym istniejące ogrody działkowe, oznaczone symbolem literowym **ZP**,
 - c) zieleni ekologicznej urządzonej, oznaczone symbolem literowym **ZE/ZP**,
 - d) zieleni o charakterze izolacyjnym, oznaczone symbolem literowym **ZI**,
 - e) zieleni izolacyjnej z istniejącą infrastrukturą techniczną, oznaczone symbolem **ZI/IT**.

§ 6. 1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi: **WS**, **WS/ZE**, **WS/ZP**, **ZE** wchodzą w skład obszaru stanowiącego korytarz ekologiczny ciągu dolin rzecznych rzek Warty i Stradomki.

2. Ustala się ochronę terenów stanowiących korytarz ekologiczny ciągu dolin rzecznych rzek Warty i Stradomki, wyszczególnionych w § 6 ust. 1, poprzez zakaz:

- 1) przekształcania i zmiany zagospodarowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) prowadzenia niezbędnych robót związanych z regulacją lub utrzymaniem koryt rzecznych;
- 2) dokonywania zmiany stosunków wodnych, w tym zasypywania zbiorników wodnych;
- 3) zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi uniemożliwiającymi spływ wód i powietrza;
- 4) lokalizacji budynków, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji budowli hydrotechnicznych;

¹⁾ z 2021 poz. 2368, z 2022 r. poz. 88, 258, 855, 1079 i 1549

- 5) wprowadzania zwartych zespołów zieleni w formie zadrzewień i zalesień;
- 6) dokonywania zmian w sposobie ukształtowania terenów, w szczególności wykonywania prac ziemnych takich jak nasypywanie, wyrównywanie i utwardzanie, za wyjątkiem: prowadzenia niezbędnych prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, regulacją lub utrzymaniem wód i istniejących urządzeń wodnych oraz realizacją ciągów pieszych i rowerowych;
- 7) grodzenia terenów a także składowania lub magazynowania w ich granicach jakichkolwiek materiałów.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez zasadę stosowania paliw ciekłych oraz energii ze źródeł odnawialnych, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska.

2. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i zagospodarowania ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

3. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028, z 2022 r. poz. 1549).

4. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu inwestycji, wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 03.04.2014 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. Zagospodarowanie terenów przylegających do obszaru kolejowego wymaga zachowania zgodności z przepisami określonymi w rozdziale 9 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz uwzględnienia stosowania § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

§ 8. W granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe, określone dla danego terenu nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w granicach terenów dróg publicznych;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających utworzenia stref ochronnych;
- 3) składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 4) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 5) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250 i 1726).

Rozdział 4.

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

§ 9. 1. Obszar planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KK, KK/WS, przecina istniejąca linia kolejowa Nr 1 relacji Warszawa Zachodnia – Katowice, będąca linią kolejową o znaczeniu państwowym, zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. ws wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 552, 899 i 1912).

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę istniejących elementów infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami z zakresu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 8 uchwały.

§ 10. 1. Obszar planu przecinają istniejące drogi publiczne, stanowiące powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj.: Aleja Wojska Polskiego, ulica Krakowska, ulica Rejtana, Aleja Niepodległości oraz ulica Dębowa, których fragmenty zlokalizowane są w granicach obszaru objętego planem.

2. Dla terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy, ustala się możliwość lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg pożarowych.

3. Dla pozostałych terenów dopuszcza się możliwość lokalizowania nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu ciągów pieszych i/lub rowerowych, o ile ustalenia szczegółowe określone dla danego terenu nie regulują inaczej.

§ 11. 1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie 100% stanowisk postojowych, związanych z projektowaną inwestycją, w granicach, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny, przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej: 2 stanowiska postojowe na każdy nowy lokal mieszkalny.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768 i 1783).

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej składa się z istniejących sieci, obiektów i urządzeń, w ramach którego dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i kanalizacji deszczowej.

2. Ustala się obsługę terenów zabudowanych z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę oraz zmianę przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej ustala się zasadę ich trasowania pod ziemią, z zastrzeżeniem zastosowania innych rozwiązań technicznych dla sieci ciepłowniczych.

5. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest zachowaniem wymaganych odległości od zabudowy istniejącej i projektowanej, w tym od istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów ustalonej planem.

6. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i zabudowanych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne;

- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723 i 2127);
 - 5) zasadę wykorzystania gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych do ogrzewania budynków, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;
 - 6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych:
 - a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
7. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 884).
9. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1297, 1549 i 1768).

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 120°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Obszar planu zawiera się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, rozumianych jako:

- 1) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%);
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%);
- 3) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) obowiązują ustalenia wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) obowiązują ustalenia szczególne dla terenów, określone w Rozdziale 8.

Rozdział 8.

Ustalenia szczególne dla terenów

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZE – 5ZE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń ekologiczna w ciągach dolin rzecznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i / lub rowerowe,
 - b) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne, urządzenia wodne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) stosowanie przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych dla realizacji ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym: budynków, budowli, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, zabudowy ogrodniczej i rolniczej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3ZE dopuszcza się zabiegi techniczne związane z funkcjonowaniem istniejącego ujęcia wód podziemnych.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP – 7ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury, w szczególności takie jak: altany, deszczochrony, zadaszenia nad miejscami do grillowania, place zabaw, urządzenia siłowni zewnętrznej oraz podobne obiekty architektury parkowej,
 - d) obiekty służące celom sanitarnym, w szczególności takie jak toalety publiczne,
 - e) altany działkowe, położone na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym,
 - f) miejsca postojowe, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - toalet publicznych, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 15 m²,
 - altan działkowych, położonych na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym,
 - b) w istniejących rodzinnych ogrodach działkowych, zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 5ZP, 6ZP dopuszczenie realizacji budynku związanego z funkcjonowaniem rodzinnego ogrodu działkowego zwanego Domem Działkowca:
 - o powierzchni zabudowy do 100 m²,
 - mieszczącego toalety oraz pomieszczenia o funkcji wynikającej z regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego,
 - w ilości 1 budynek przypadający na 1 teren,
 - c) stosowanie przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych dla realizacji ciągów pieszych, rowerowych i miejsc postojowych,
 - d) wzmocnienie układu zieleni wysokiej poprzez wprowadzenie zieleni niskiej, rodzimych gatunków.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,05 – max. 0,1;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 5%;
 - 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych:
 - a) dla kubaturowych obiektów budowlanych do 5,0 m,

- b) dla pozostałych obiektów budowlanych do 6 m od poziomu terenu,
- c) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZE/ZP – 2ZE/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zieleń ekologiczna w ciągach dolin rzecznych,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) obiekty infrastruktury turystycznej rowerowej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ciągi piesze i / lub rowerowe,
 - d) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) stosowanie przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych dla realizacji ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) w ramach realizacji obiektów infrastruktury turystycznej rowerowej, dopuszczenie realizacji małych aneksów wypoczynkowych przy istniejących szlakach rowerowych, w ramach których dopuszcza się realizację małej architektury, w szczególności w formie: altan, deszczochronów, siedzisk oraz stojaków narzędziowych do naprawy rowerów.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,05 – max. 0,1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 5%;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy do 4,5 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZI – 5ZI** ustala się:

- 1. przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 2. przeznaczenie dopuszczalne terenów:

- 1) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej.

3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych oraz wycinki uzasadnionej stanem zdrowotnym;
- 3) wzmocnienie układu zieleni wysokiej poprzez wprowadzenie zieleni niskiej, rodzimych gatunków.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZI/IT, 2ZI/IT** ustala się:

- 1. przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zieleń o charakterze izolacyjnym;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 2. przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - 1) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) budowle hydrotechniczne;
 3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) jako zgodne z planem, działania związane z modernizacją i konserwacją istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki;
2. przeznaczenie dopuszczalne terenu: budowle hydrotechniczne;
3. szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów jako terenów wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych, w tym budowli piętrzących i elektrowni wodnych o mocy niższej niż 2,5 MW;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli hydrotechnicznych – 5 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS/ZE – 3WS/ZE** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe terenu:
 - 1) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki;
 - 2) zieleń ekologiczna w ciągach dolin rzecznych;
 2. przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - 1) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne;
 - 2) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
 - 3) ścieżki rowerowe;
 3. szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów jako terenów rozlewiska wód powierzchniowych śródlądowych, cieków i zbiorników wodnych oraz zadrzewień nadwodnych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych, w tym budowli piętrzących i elektrowni wodnych o mocy niższej niż 2,5 MW;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli hydrotechnicznych – 5 m;
 - 4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych ze stosowaniem przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych;
 - 5) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS/ZP**, **2 WS/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) ciągi pieszce i pieszo-rowerowe,
 - c) ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty małej architektury, w szczególności takie jak: deszczochrony, zadaszenia nad miejscami do grillowania, place zabaw, urządzenia siłowni zewnętrznej oraz inne elementy wyposażenia/obiekty architektury parkowej,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów rozlewiska wód powierzchniowych śródlądowych, cieków i zbiorników wodnych oraz zieleni o charakterze parkowym, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego, z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie,
 - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych ze stosowaniem przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych
 - c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) dla obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit. d ustala się ich realizację z uwzględnieniem możliwości wystąpienia lokalnych powodzi i podtopień przy zastosowaniu rozwiązań zwiększających odporność obiektów na zagrożenie wodami powodziowymi;

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów:
 - a) wymienionych w pkt 2 lit. d – 4,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m od poziomu terenu;
- 3) geometrię dachu – kąt nachylenia połaci dachowych do 25°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZE/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna położona w ciągu doliny rzecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - b) dopuszczenie nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,05 – maks. 0,3;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m;
- 5) w zakresie geometrii dachów ustala się realizację dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren skrzyżowania drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu skrzyżowania drogi głównej ruchu przyspieszonego – Alei Wojska Polskiego z ulicami: Krakowską i Tadeusza Rejtana;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pozostawienie minimum 30% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 10m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) teren drogi publicznej – droga zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) ciągi piesze i rowerowe,
 - d) most w ciągu istniejącej drogi kategorii zbiorczej nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) klasa techniczna istniejącej drogi, Alei Niepodległości – droga zbiorcza;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KDZ: od 50,0 m do 57,0 m,
 - b) dla 2KDZ: od 41,0 m do 45,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji: kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych o wysokości do 3 m;
- 4) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 10m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDGP/WS**, **2KDGP/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mosty w ciągu drogi publicznej kategorii głównej ruchu przyspieszonego nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejących mostów z przejściem drogi publicznej kategorii głównej ruchu przyspieszonego – Alei Wojska Polskiego – nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 12 m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: most w ciągu drogi publicznej kategorii zbiorczej nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) torowisko tramwajowe,
 - b) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - c) ścieżki rowerowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejącego mostu z przejściem drogi publicznej kategorii zbiorczej – Alei Niepodległości – nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 10 m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KX/WS**, **2 KX/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mosty pieszo-rowerowe nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejących mostów z przejściem ciągów pieszo-rowerowych w ciągu ulic: Dębowej i Rzeźnickiej nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 4 m.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura kolejowa;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu infrastruktury kolejowej, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany przebiegu i lokalizacji nowych elementów infrastruktury kolejowej,
 - b) nie obowiązują ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji inwestycji wymienionych w § 8 pkt 1,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 35 m;
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2KK – 8KK** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura kolejowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach realizacji infrastruktury kolejowej za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się w szczególności lokalizację:
 - obiektów radiokomunikacyjnych,
 - podstacji trakcyjnych,
 - systemów oświetleniowych do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa,
 - b) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w doniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 55%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12 m, z dopuszczeniem realizacji infrastruktury kolejowej wyszczególnionej w ust. 2 pkt 3 lit. a o wysokości wynikającej z uwarunkowań technicznych (nie więcej niż 50 m).

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KK/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) most kolejowy nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
 - b) infrastruktura kolejowa.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejącego mostu kolejowego nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem jego przebudowy;
 - 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) nie obowiązują ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji inwestycji wymienionych w § 8 pkt 1;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 35m.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 31. Określa się stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, dla terenów oznaczonych symbolami ZE, ZP, ZE/ZP, ZI, ZI/IT, WS, WS/ZE, WS/ZP, ZE/MN, KDGP, KDZ, KDGP/WS, KDZ/WS, KX/WS, KK, KK/WS w wysokości 1%.

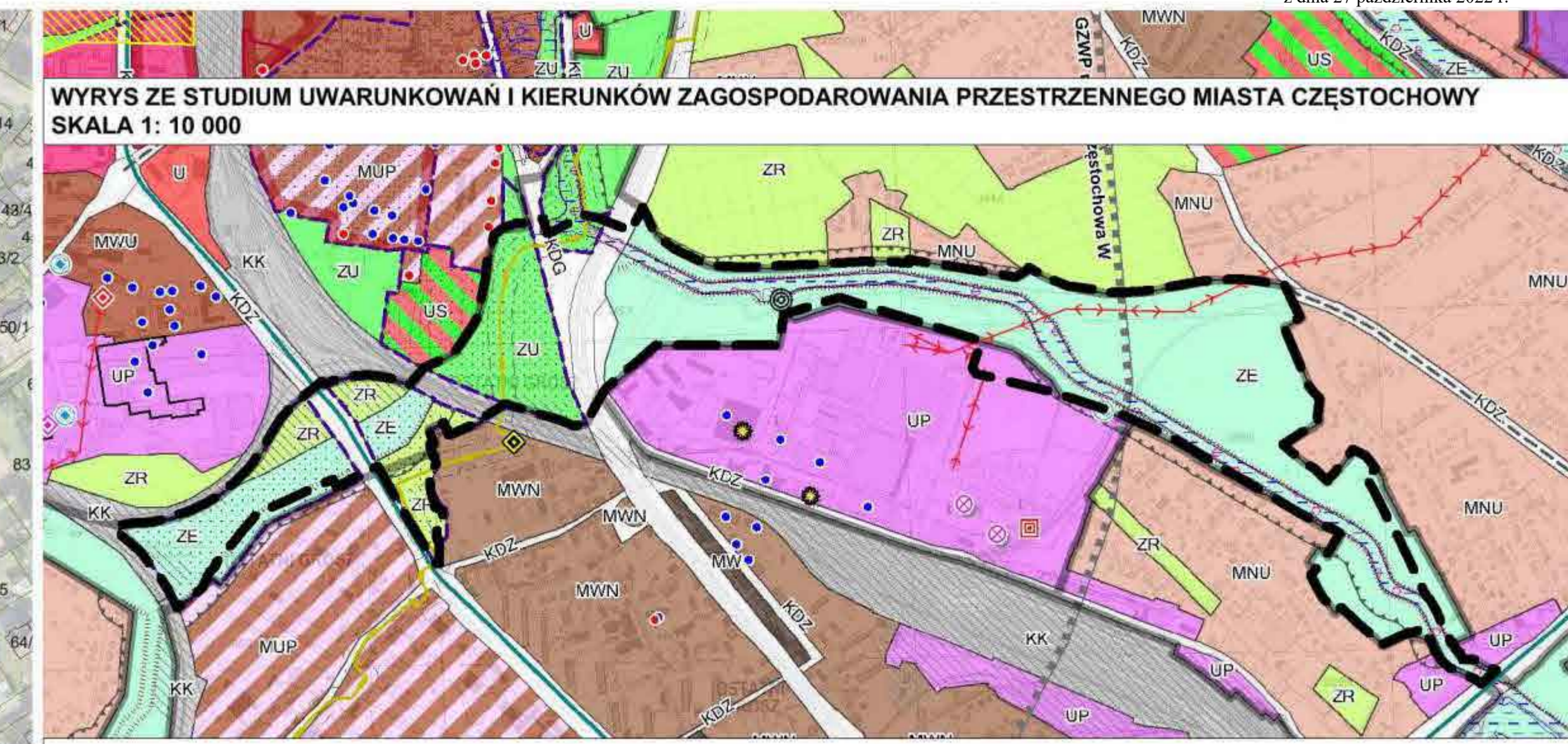
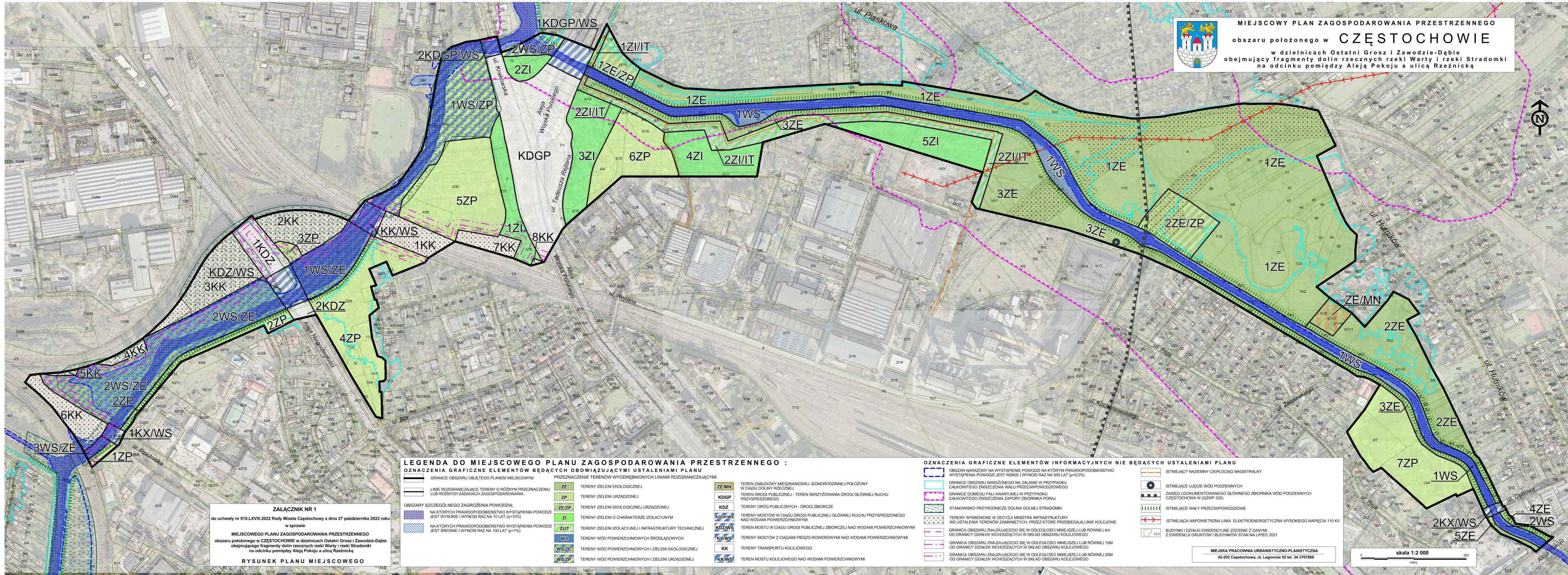
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny



LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY:

OBSZARY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

- ZE obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym
- ZR obszary zieleni rekreacyjnej
- ZU obszar zieleni urządzonej
- KK obszary kolejowe
- KD... obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)

OGROZNICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I ZABUDOWIE TERENÓW

- wały przeciwpowodziowe i granice obszaru z ograniczeniami wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej

obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- a) wysokie (10% [raz na 10 lat]) oraz obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym
- b) średnie (1%, raz na 100 lat)

tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY

- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (nr 325 Częstochowa W; nr 326 Częstochowa E; nr 327 Lubiniec - Myszków)

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ZAPOATRZENIE W WODĘ:

- ujęcia wód podziemnych - przemysłowe
- ujęcia wód powierzchniowych - przemysłowe

ZAPOATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ:

- elektrociepłownie
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV

ZAPOATRZENIE W GAZ:

- gazociąg średniego ciśnienia
- stacje redukcyjno-pomiarowe (SRP) i stopnia I i II stopnia

ZAPOATRZENIE W CIEPŁO:

- źródła ciepła o mocy ponad 100 MW

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII:

- instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obszary wymagające przekształceń

**LEGENDA DO MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO :
 OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW BĘDĄCYCH OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU**

— GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM	— PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIANYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI	ZE/MNP TERENY ZIELIENI EKOLOGICZNEJ	ZE/MNP TERENY ZIELIENI EKOLOGICZNEJ
— LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADAMI ZAGOSPODAROWANIA	ZE TERENY ZIELIENI EKOLOGICZNEJ	ZP TERENY ZIELIENI URZĄDZONEJ	ZP TERENY ZIELIENI URZĄDZONEJ
— OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ: NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (p=10%)	ZE/ZP TERENY ZIELIENI EKOLOGICZNEJ URZĄDZONEJ	ZI TERENY ZIELIENI O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM	ZI TERENY ZIELIENI O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM
— NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (p=1%)	ZI/IT TERENY ZIELIENI IZOLACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDOPADOWYCH	WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDOPADOWYCH
	WS/ZE TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ZIELIENI EKOLOGICZNEJ	WS/ZP TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ZIELIENI URZĄDZONEJ	WS/ZP TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ZIELIENI URZĄDZONEJ
	KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI ZBIORCZE	KDGP/WS TERENY MOSTÓW W CIĄGU DRÓGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO NAD WODAMI POWIERZCHNIOWYMI	KDGP/WS TERENY MOSTÓW W CIĄGU DRÓGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO NAD WODAMI POWIERZCHNIOWYMI
	KDZ/WS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI ZBIORCZE	KDZ/WS TERENY MOSTÓW W CIĄGU DRÓGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ NAD WODAMI POWIERZCHNIOWYMI	KDZ/WS TERENY MOSTÓW W CIĄGU DRÓGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ NAD WODAMI POWIERZCHNIOWYMI
	KDZ/WS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI ZBIORCZE	KK TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO	KK TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO
	KK/WS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI ZBIORCZE	KK/WS TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO	KK/WS TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO
	KK/WS TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓGI ZBIORCZE	KK/WS TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO	KK/WS TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE BĘDĄCYMI USTALENIAMI PLANU

— OBSZAR NARAŻONY NA WYSTĄPIENIE POWODZI NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (p=0,2%)	— ISTNIEJĄCY NAZEMNY CIEPŁOCIĄG MAGISTRALNY
— GRANICE OBSZARU NARAŻONEGO NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO	• ISTNIEJĄCE UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH
— GRANICE ODBIEGU FAŁY AWARYJNEJ W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA ZAPORY ZBIORNIKA PORAJ	• ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA W (GZPW 325)
— STANOWISKO PRZYRODNICZEJ DOLINY DOLNEJ STRADOMKI	— ISTNIEJĄCE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
— TERENY WYMNIANE W DECYZJI MINISTRA INFRASTRUKTURY WS USTALENIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH, PRZEZ KTÓRE PRZEbieGAJĄ LINIE KOLEJOWE	— ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
— GRANICA OBSZARU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W ODLEGŁOŚCI MIEJSZEJ LUB RÓWNEJ 4m OD GRANICY DZIAŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD OBSZARU KOLEJOWEGO	— BUDYNKI I DZIAŁKI EVIDENCYJNE ZGODNE Z DANYMI Z EVIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW STAN NA LIPIEC 2021
— GRANICA OBSZARU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W ODLEGŁOŚCI MIEJSZEJ LUB RÓWNEJ 10m OD GRANICY DZIAŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD OBSZARU KOLEJOWEGO	
— GRANICA OBSZARU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W ODLEGŁOŚCI MIEJSZEJ LUB RÓWNEJ 20m OD GRANICY DZIAŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD OBSZARU KOLEJOWEGO	

ZALĄCZNIK NR 1
 do uchwały nr 910.LXVIII.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 2022 roku
 w sprawie
MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 obszaru położonego w CZĘSTOCHOWIE w dzielnicach Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie
 obejmującego fragmenty dolin rzecznych rzeki Warty i rzeki Stradomki
 na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką
RYSUNEK PLANU MIEJSKOWEGO

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
 42-202 Częstochowa, ul. Legionów 52 tel. 34 3707888



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 910.LXVIII.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmującego fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju, a ulicą Rzeźniczą.

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmującego fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźniczą, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi (streszczenie), oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	23.06.2022 r.	osoba fizyczna	1. uwzględnienie w ustaleniach planu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej (Decyzja Nr 602/2021 z dnia 24.09.2021) i zabudowy usługowej (Decyzja nr 602/2021 z dnia 24.09.2021) 2. nie wyjaśniono jasno i wprost, na jakiej podstawie ustalono zasięg granicy obszaru objętego planem.	Teren oznaczony symbolem IZE – tereny zieleni ekologicznej	uwagi nieuwzględnione	1. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy obszar ten został oznaczony symbolem ZE - obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, dla których Studium w ramach wytycznych do planów miejscowych wskazuje zakaz sytuowania budynków. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Dopuszczenie realizacji zabudowy kubaturowej w granicy tego obszaru stoi zatem w sprzeczności z zapisami Studium. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Z tego zapisu wynika tym samym, że decyzje wzięte nie są wydawane bezterminowo. Przepisu art. 65 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wydana w 2007 roku decyzja wzięta dla realizacji zabudowy mieszkaniowej nie została skonsumentowana pozwoleniem na budowę. W postępowaniu prowadzonym w 2021 ws. ustalenia warunków zabudowy dla realizacji zabudowy usługowej (sieciowego marketu branży spożywczej) wnioskodawca był informowany o toczących się pracach nad planem miejscowym i jego zapisach, stojących w opozycji do projektowanej inwestycji. Wydana w 2021 roku decyzja wzięta dla realizacji zabudowy usługowej nie została dotychczas skonsumentowana pozwoleniem na budowę. 2. Wskazanie do objęcia planem miejscowym terenów zielonych w ciągach dolin rzecznych w celu ich ochrony poprzez uregulowanie zasad ich zagospodarowania nastąpiło w oparciu o wnioski Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Częstochowy złożone do Wieloletnich Programów Sporządzania Planów

						Miejscowych na lata 2015-2018 oraz 2019-2023. Granica obszaru planu miejscowego obejmuje tereny, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oznaczone są symbolem ZE - obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, dla których studium w ramach wytycznych do planów miejscowych wskazuje zakaz sytuowania budynków. Powyższe informacje zawarte były w uzasadnieniu do uchwały początkowej, jak też w uzasadnieniu do projektu planu miejscowego, sporządzonego na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z projektem planu miejscowego.
2.	23.06.2022 r.	osoba fizyczna	jak w p.l	jak w p.l	jak w p.l	jak w p.l
3.	23.06.2022 r.	osoba fizyczna	jak w p.l	jak w p.l	jak w p.l	jak w p.l
4.	28.06.2022 r.	2 osoby fizyczne	1. dopuszczenie części działki nr ewid. 44, w odległości do ok. 100-120m od granicy z pasem drogowym ul. Hutników do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2. przeznaczenie pozostałej części działki jako: - tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń i obiektów służących rekreacyjnemu zagospodarowaniu terenów, - tereny rolnicze i porolnicze, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń i obiektów niezbędnych dla wykorzystania terenu dla tych funkcji 3. sprzeciw wobec przeznaczenia terenu działki nr ewid. 44 jako terenu zieleni ekologicznej jako pojęcie niezdefiniowane w planie i przepisach odrębnych oraz związana z tym obawa, czy do terenu działki nr ewid. 44 będą stosowane przepisy ws scaleń i podziałów nieruchomości. 4. brak zgody na zapisy §6 ust. 2 projektu planu 5. sprzeciw wobec dopuszczeniu w granicy terenu IZE zbiorników wodnych i budowli hydrotechnicznych 6. sprzeciw wobec dopuszczeniu w granicy terenu IWS budowli hydrotechnicznych (budowli piętrzących wodę) o wysokości do 5m. 7. zarzut zamieszczenia na rysunku planu granic obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału	teren oznaczony symbolem IZE – tereny zieleni ekologicznej; teren oznaczony symbolem IWS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych. §6 ust. 2. Ustala się ochronę terenów stanowiących korytarz ekologiczny ciągu dolin rzecznych rzek Warty i Stradomki, wyszczególnionych w § 6 ust. 1, poprzez zakaz: 1) przekształcania i zmiany zagospodarowania terenów, za wyjątkiem: a) prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, b) prowadzenia niezbędnych robót związanych z regulacją lub utrzymaniem koryt rzecznych; 2) dokonywania zmiany stosunków wodnych, w tym zasypywania zbiorników wodnych; 3) zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi uniemożliwiającymi spływ wód i powietrza. 4) lokalizacji budynków, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji budowli hydrotechnicznych; 5) wprowadzania zwartych zespołów zieleni w formie zadrzewień	uwagi nieuwzględnione	1. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy działka nr ewid. 44 w pasie o szerokości ok. 40m od ulicy Hutników zlokalizowana jest w granicy obszaru oznaczonego symbolem MNU – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, a pozostała część działki leży w granicy obszaru oznaczonego symbolem ZE - obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, dla których studium w ramach wytycznych do planów miejscowych wskazuje zakaz sytuowania budynków. Plan miejscowy obejmuje swoimi granicami wyłącznie obszar oznaczony w studium symbolem ZE. Pas terenu o szerokości ok. 40m od ulicy Hutników zlokalizowany jest poza granicami planu, a jego zagospodarowanie może się w dalszym ciągu odbywać w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Dopuszczenie realizacji zabudowy kubaturowej w granicy obszaru oznaczonego w studium symbolem ZE stoi w sprzeczności z zapisami studium. 2. W ramach terenów zieleni w ciągach dolin rzecznych dopuszcza się realizację zagospodarowania terenu dla funkcji spacerowych, rekreacyjnych czy wypoczynkowych, z czym związana jest możliwość sytuowania ścieżek pieszych i/lub rowerowych w jego granicach, o nawierzchniach przepuszczalnych dla wody. Tym samym charakter użytkowania tych terenów jest zbieżny z oczekiwaniami osób składających uwagę. Natomiast lokalizacja urządzeń i obiektów służących rekreacyjnemu wykorzystaniu terenu dla tych funkcji terenu stoi w sprzeczności z zapisami studium. Wykorzystanie tych terenów jako rolniczych czy porolniczych nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym, a wytyczne studium wskazują rozgraniczenie faktycznych terenów rolniczych od innych terenów, przy czym tereny rolnicze dopuszcza się wyłącznie na potrzeby upraw rolniczych i ogrodniczych z wykluczeniem lokalizacji budynków i budowli. Tym samym wskazanie takiego przeznaczenia dopuszczalnego byłoby stwierdzeniem, że mamy do czynienia z uprawami rolniczymi lub ogrodniczymi, co nie ma potwierdzenia w stanie faktycznym. 3. Zastosowane w planie miejscowym nazewnictwo w zakresie przeznaczenia terenu zieleni ekologiczna w ciągach dolin rzecznych nie stanowi definicji przeznaczenia terenu, a jedynie określa charakter naturalnej zieleni związanej z dolinami rzecznyymi. Sposób wykorzystania i szczegółowe dopuszczenia i ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, w tym możliwości zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ZE, uzupełniające

			<p>przeciwpowodziowego, sporządzone wg skarżących w innym stanie faktycznym, przy innym ukształtowaniu terenu, dla potrzeb innych opracowań, w innej skali i w innym czasie, mających obecnie jedynie znaczenie historyczne.</p>	<p>i zalesień; 6) dokonywania zmian w sposobie ukształtowania terenów, w szczególności wykonywania prac ziemnych takich jak nasypywanie, wyrównywanie i utwardzanie, za wyjątkiem: prowadzenia niezbędnych prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, regulacją lub utrzymaniem wód i istniejących urządzeń wodnych oraz realizacją ciągów pieszych i rowerowych; 7) grodzienia terenów a także składowania lub magazynowania w ich granicach jakichkolwiek materiałów.</p>		<p>w stosunku do zieleni nadrzecznej, określone zostały poprzez dopuszczalne przeznaczenia terenu. Jednocześnie odnosząc się do kwestii przepisów dotyczących scaleń i podziałów należy wyjaśnić, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w art. 101 ust. 2 precyzują zakres stosowania przepisów o scalaniu i podziale nieruchomości do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne. Tym samym do działki nr ewid. 44 mają zastosowanie zapisy Rozdziału 6 w przypadku przeprowadzania procedury scaleń i podziału nieruchomości. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym są obligatoryjnym elementem planu (Art. 15 ust 2 pkt 8 ustawy o planowaniu).</p> <p>4. Celem opracowania planu jest ochrona terenów zielonych stanowiących ciąg dolin rzecznych rzek Warty i Stradomki. Zapisy §6 ust. 2 planu precyzują sposób ochrony terenów doliny rzecznej przed zabudową obiektami kubaturowymi oraz dokonywaniem zmian w sposobie ukształtowania terenów np. poprzez wykonywanie prac ziemnych takich jak nasypywanie, wyrównywanie czy utwardzanie.</p> <p>5. Dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z rzeką, zlokalizowanych w ciągu doliny rzecznej, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego wymieniono realizację zbiorników wodnych i budowli hydrotechnicznych co bezpośrednio wynika z uwarunkowań istniejących oraz konieczności zapewnienia racjonalnej gospodarki wodami.</p> <p>6. Dla terenów stanowiących tereny wód powierzchniowych śródlądowych dopuszczono realizację budowli hydrotechnicznych, w tym budowli piętrzących i elektrowni wodnych o mocy niższej niż 2,5 MW, co bezpośrednio wynika z uwarunkowań istniejących, konieczności zapewnienia racjonalnej gospodarki wodami oraz potencjalnej konieczności działań związanych z ochroną przeciwpowodziową jak też przeciwdziałaniu suszy.</p> <p>7. Zamieszczenie w części tekstowej planu oraz na załączniku graficznym informacji o granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego nastąpiło na wniosek złożony przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Zamieszczone granice zostały zaktualizowane zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego pozyskanymi z zasobów witryny internetowej wody.isok.gov.pl a następnie uzgodnione z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu.</p>
5.	29.06. 2022 r.	DINO Polska S.A.	<p>Dopuszczenie przeznaczenia części działek dla funkcji usługowej, w granicach ustalonych decyzją wżizt, w tym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ustalenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 23%, 2. ustalenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30%, 3. przyjęcie geometrii dachów dwuspadowych o kącie nachylenia do 25 stopni oraz dopuszczenia zadaszeń o kącie nachylenia do 15 stopni 4. dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych do sieci 	<p>Dopuszczenie przeznaczenia części działek dla funkcji usługowej, w granicach ustalonych decyzją wżizt, w tym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ustalenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 23%, 2. ustalenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30%, 3. przyjęcie geometrii dachów dwuspadowych o kącie nachylenia do 25 stopni oraz dopuszczenia zadaszeń o kącie nachylenia do 15 stopni 4. dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych do sieci 	uwagi nieuwzględnione	<p>W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy obszar ten został oznaczony symbolem ZE - obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, dla których studium w ramach wytycznych do planów miejscowych wskazuje zakaz sytuowania budynków.</p> <p>Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.</p> <p>Dopuszczenie realizacji zabudowy kubaturowej w granicy tego obszaru stoi zatem w sprzeczności z zapisami Studium.</p> <p>W postępowaniu prowadzonym w 2021 ws ustalenia warunków zabudowy dla realizacji zabudowy usługowej (sieciowego marketu branży spożywczej) wnioskodawca/ składający uwagę był informowany o toczących się pracach nad planem miejscowym i jego zapisach, stojących w opozycji do projektowanej inwestycji.</p> <p>Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są</p>

						inne niż w wydanej decyzji. Z tego zapisu wynika tym samym, że decyzje wzięte nie są wydawane bezterminowo. Przepisu art. 65 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wydana w 2021 roku decyzja wzięta dla realizacji zabudowy usługowej nie została dotychczas skonsumowana pozwoleniem na budowę.
6.	29.06.2022 r.	osoba fizyczna	1. brak zgodności z zapisami studium w zakresie dopuszczenia w planie lokalizacji obiektów infrastruktury kolejowej 2. projekt planu w części wykracza a w części nie zawiera wymaganych obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	1. Tereny oznaczone symbolami 2KK, 3KK 2. obszar planu	uwagi nieuwzględnione	1. Na skutek uwag złożonych przez Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego (UTK) na etapie uzgadniania projektu planu miejscowego, pod rygorem nie uzgodnienia projektu mpzp, ustalono przeznaczenie nieruchomości wchodzących w skład obszaru kolejowego - w tym na terenach 2KK, 3 KK - wyłącznie dla infrastruktury kolejowej. Nieruchomości stanowiące teren oznaczony w planie symbolem 2KK, 3KK wchodzi zarówno w skład zamkniętych terenów kolejowych, jak też faktycznie stanowią obszar kolejowy rozumiany zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym jako powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej. Z przywołanej definicji, jak też rozstrzygnięć Prezesa UTK wynika, że działki, na których znajduje się droga kolejowa będąca linią kolejową stanowią obszar kolejowy, niezależnie od faktycznego stanu zagospodarowania. Działki stanowiące obszar kolejowy nie mogą tym samym mieć innego przeznaczenia w planie miejscowym, jak ustanowione w ustawie o transporcie kolejowym. 2. Przeprowadzona analiza wykazała, że projektu planu zawiera wszystkie obligatoryjne elementy określone w art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub nie występują one w granicach obszaru objętego planem. W szczególności dotyczy to: 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej; 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, zarządzania i użytkowania terenów, 4) wskaźnika intensywności zabudowy oraz określenia wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów, które nie przewidują lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 910.LXVIII.2022
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 27 października 2022 r.

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

1. Rada Miasta Częstochowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmującego fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką będą realizowane przez miasto i finansowane z:

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

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 910.LXVIII.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę