

**UCHWAŁA NR 883/LXVI/02  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY  
z dnia 27 sierpnia 2002 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin Łąki w Częstochowie.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz ar. 7, art. 8 ust. 1 i 2, art. 18 ust. 2 pkt 14, art. 26 i art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami ) i art. 13 ust. 10 Ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych ( Dz. U. Nr 62 poz. 718 )

**Rada Miasta Częstochowy  
uchwala:**

ROZDZIAŁ I  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**& 1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Kucelin Łąki w Częstochowie, w granicach określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

**& 2.**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obowiązujący w zakresie określonym w tej uchwale.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy
  - 4) oznaczenia literowo-cyfrowe przeznaczenia terenu.

**& 3.**

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - M** - teren zabudowy mieszkaniowej;
  - P,U** - teren wieloprofilowej działalności produkcyjno-usługowej

- ZU** - teren zieleni urządzonej
  - ZI** - teren zieleni ochronnej o charakterze izolacyjnym
  - ZN** - teren zieleni nieurządzonej wysokiej i niskiej
  - ZE** - teren zieleni wysokiej o funkcjach ekologicznych
- tereny komunikacji drogowej:
- L** - teren drogi publicznej klasy L
  - D** - teren drogi publicznej klasy D

2. Wyznaczone linie rozgraniczające ulic, dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
4. Granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie,
5. Generalne zasady zagospodarowania terenu objętego planem,
6. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
8. Tereny, o których mowa w pkt1 mogą być w całości wykorzystane zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

#### **& 4.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ochrona interesów publicznych przez:
  - 1) koncentrację funkcji produkcyjno-usługowej w już wykształconej wielkoprzemysłowej strefie miasta
  - 2) rekultywację terenów zbędnych dla istniejących zakładów przemysłowych i stworzenie terenów ofertowych dla działalności produkcyjno-usługowej z towarzyszącą zielenią ochronną.
  - 3) określenie zasad wykorzystania terenów uwzględniając jednocześnie szczególne zasady ochrony środowiska,
2. Ułatwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.
3. Wyznaczenie i określenie zasad wykorzystania terenów umożliwiających rozwój przestrzenny z wykluczeniem przeznaczenia terenów dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **& 5.**

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w & 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. Uchwale – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3. Rysunku planu – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1: 2000 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiący załącznik nr1 do niniejszej uchwały,
4. Przepisach szczególnych – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
5. Przeznaczeniu podstawowym – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania obszaru jako dopuszczalne,
6. Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub jej części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
7. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy rozumieć przez to linię, w której mogą być umieszczone elementy ścienne elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
8. Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

#### **& 6.**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, przy uwzględnieniu pozostałych zapisów planu.

## ROZDZIAŁ II **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA**

#### **& 7.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska naturalnego:

1. zachowanie istniejących zespołów zieleni, wycinka drzew ograniczona do ilości niezbędnej dla lokalizacji budynków i ich obsługi
2. wzbogacenie potencjału przyrodniczego poprzez wymóg kształtowania terenów zieleni towarzyszącej w obrębie obszarów wskazanych do zainwestowania
3. zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjny
4. zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych
5. nakaz stosowania na terenie parkingów szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych
6. ze względu na zróżnicowane warunki fizjograficzne terenu dla zabudowy, zaleca się wyprzedzające wykonanie szczegółowych badań gruntowo-wodnych

7. zakaz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska
8. uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości
9. zakaz zabudowy w strefach technicznych linii napowietrznych 110kV w odległościach mniejszych niż przewidują przepisy szczególne
10. równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami

### ROZDZIAŁ III ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

#### & 8.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **L** ustala się:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| Przeznaczenie podstawowe   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pas terenu drogi publicznej klasy L; zapewniające dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,;</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających 18,0m (jezdnia - 7,0m, chodniki obustronne - 2,0m)</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy 15.0m – od zewnętrznej krawędzi jezdni</li> </ul> |
| Przeznaczenie dopuszczalne | <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej</li> </ul>  |
| Wyklucza się               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych</li> <li>- stosowania soli mineralnych w okresie zimowym;</li> </ul>  |

#### & 9.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **D** ustala się:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Przeznaczenie podstawowe | <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren drogi publicznej klasy D –wraz z infrastrukturą techniczną. zapewniającej dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,;</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m (jezdnia - 6,0m, chodniki obustronne - 2,0m)</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy 12.0m– od zewnętrznej krawędzi jezdni</li> </ul> |
|--------------------------|---|

- Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- Wyklucza się - lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych
- zimowym; - stosowania soli mineralnych w okresie

#### **ROZDZIAŁ IV ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **& 10.**

Ustala się :

1. zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic
2. możliwość korekty prowadzenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie
3. zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych na warunkach określonych przez użytkownika sieci po sprecyzowaniu przez inwestora - programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media;
4. ogrzewanie z własnych indywidualnych kotłowni uwarunkowane stosowaniem ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej
5. odprowadzenie ścieków do lokalnej kanalizacji ściekowej przy zachowaniu przepisów szczególnych;
6. odprowadzenie ścieków opadowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
7. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, na warunkach określonych przez gestora sieci po sprecyzowaniu przez inwestora - szczegółowego programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV, uściślenie jej lokalizacji - w obrębie przedmiotowego terenu - nastąpi w rozwiązaniach technicznych;
8. w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią energetyczną należy przewidzieć jej przebudowę na warunkach określonych przez gestora sieci;
9. zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci
10. wywóz odpadów stałych na istniejące urządzone składowisko odpadów

#### **ROZDZIAŁ V PRZEZNACZENIE ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

## **& 11.**

- 1.** Dla terenu określonego na rysunku planu nr 1 symbolem **M** ustala się:  
Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa  
Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja wbudowanych usług – usług związanych z bezpośrednią obsługą ludności bytowych,
- Wyklucza się
- garaże lub inne pomocnicze obiekty gospodarcze wolnostojące, lub przybudowane do budynków mieszkalnych,
  - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i możliwość podtapiania terenu - realizację podpiwniczenia budynków

## **2.** Zasady i warunki zagospodarowania terenu :

- 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu z prawem dokonywania remontów, wymiany kubatury i przebudowy pod warunkiem, iż nie spowoduje to ograniczeń i konfliktów w stosunku do terenów otaczających;
- 2) wymóg zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej lokalizowanej funkcji;
- 3) Zapewnić sieć hydrantową dla celów przeciwpożarowych oraz dróg i dojazdów pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) Utrzymuje się istniejący podział terenu na działki,
- 5) Dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie do 60%
- 6) Poziom posadowienia parteru max 45cm nad istniejącym poziomem terenu
- 7) Forma garaży i budynków gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
  - wysokość nie powinna przekraczać 4.0m
  - dachy dwuspadowe symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych o jednakowym kącie nachylenia połąci 15-30°
  - kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków na działce,

## **& 12.**

- 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P,U** ustala się:
- |                            |  |
|----------------------------|--|
| Przeznaczenie podstawowe   | - lokalizacja wieloprofilowej działalności produkcyjno-usługowej<br>- lokalizacja funkcji składowo-magazynowej;  |
| Przeznaczenie dopuszczalne | - lokalizacja handlu hurtowego<br>- lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej<br>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; |

- Wyklucza się
- wewnętrzną obsługę komunikacyjną
  - lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000 m<sup>2</sup>
  - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
  - realizację podpiwniczenia budynków ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i możliwość podtapiania terenu

**2. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 15% powierzchni biologicznie czynnej
- 2) wymóg zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej lokalizowanej funkcji;
- 3) forma i gabaryty nowych obiektów powinny być kształtowane w dostosowaniu do potrzeb wynikających z profilu prowadzonej działalności, a także uwzględniać:
  - harmonijne wkomponowanie w otoczenie,
  - wzbogacenie warunków estetycznych lokalnego krajobrazu,
- 4) usytuowanie obiektów i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
- 5) przy realizacji robót ziemnych nakaz zdjęcia wierzchniej warstwy ziemi oraz jej odpowiednie zdeponowanie, umożliwiające jej ponowne zagospodarowanie w obrębie terenu

**3. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane :**

- 1) ustala się zasadę podziału terenów na działki w sposób nie naruszający granic własności terenu
  - projektowane do wydzielenia działki muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
  - kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu.
- 2) w sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu

**& 13.**

**1. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZU** ustala się:**

- Przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej – adaptacja istniejących zadrzewień i zakrzewień
- zaleca się przebudowę i wzbogacenie istniejącego drzewostanu
- Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizację obiektów kubaturowych o charakterze rekreacyjnym i miejsc parkingowych związanych z obsługą terenu

Wyklucza się

- lokalizację ogrodów działkowych z zaleceniem stosowania upraw roślin ozdobnych
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych;
- stosowania środków ochrony roślin klasy III i IV
- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
- składowanie surowców, materiałów, odpadów, opakowań lub paliw.
- realizację podpiwniczenia obiektów

## 2. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) wymóg zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej lokalizowanej funkcji;
- 2) usytuowanie obiektów i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 3) Budynki wolnostojące, parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami stromymi o nachyleniu 30°- 45°;
- 4) Poziom posadowienia parteru max 45cm nad istniejącym poziomem terenu
- 5) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych obiektów;

### & 14.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe - teren zieleni o charakterze izolacyjnym stanowiący pas ochronny dla projektowanych terenów przemysłowo-usługowych

- szerokość w liniach rozgraniczających – min. 25.0 m
- ustala się kształtowanie zieleni o trwałym zwarcu poziomym i pionowym, zapewniającej korzystne parametry izolacyjności akustycznej oraz ochronę przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń

Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,



- Wyklucza się przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych;
- stosowania środków ochrony roślin klasy III i IV
  - zmiany przeznaczenia terenu
  - lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych,
  - likwidację istniejących zadrzewień i zalesień poza cięciami pielęgnacyjnymi
  - składowanie surowców, materiałów, odpadów, opakowań lub paliw.

### **& 15.**

- Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:
- Przeznaczenie podstawowe - utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu -zieleni nieurzadzona z przewagą niskiej składająca się z rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- pas bezpieczeństwa przeciw powodziowego rzeki Kucelinki;
- Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury techniczne związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych;
- Wyklucza się
- lokalizacji obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych
  - stosowania środków ochrony roślin klasy III i IV
  - uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów w odległości mniejszej niż 3.0m od stopy wału.

### **& 16.**

- 1.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZE** ustala się:
- Przeznaczenie podstawowe - teren zieleni wysokiej o funkcjach ekologicznych
- rekultywacja terenów zdegradowanych w kierunku leśnym
- Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych;
- Wyklucza się
- lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych
- 2.** Zasady i warunki zagospodarowania terenu:
- 1) przebudowa istniejących kompleksów zieleni z uwzględnieniem istniejących warunków gruntowo-wodnych dla zwiększenia odporności i podniesienia walorów estetycznych terenu

- 2) w odległości 15m od osi skrajnego toru kolejowego zakaz realizacji zieleni - drzew i krzewów z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10.0 m.
- 3) z uwagi na położenie w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód stosowanie środków chemicznej ochrony roślin w uzgodnieniu z organami administracji fitosanitarnej;

## ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE

### **& 17.**

Określa się, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, w wysokości:

M	- 0 %
P,U	- 30 %
ZU	- 0 %
ZI	- 0%
ZN	- 0%
ZE	- 0%
L	- 0%
D	- 0%

### **& 18.**

W granicach obszaru objętego niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy zatwierdzonego Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Częstochowie Nr XX/93/79 z dnia 28 czerwca 1979r. zmienionego Uchwałą Rady Miasta Częstochowy Nr 28/IV/94 z dnia 27 października 1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz. 150 z dnia 16 listopada 1994 r. oraz Uchwałą Rady Miasta Częstochowy Nr 817/LXII/02 z dnia 16 maja 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 51, poz. 1704 z dnia 19 lipca 2002 r .

### **& 19.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Częstochowy.

### **& 20.**

Zarząd Miasta zapewni:

1. udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji,
2. podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

**& 21.**

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Częstochowy  
(-) Wiesław Wiatrak