

**UCHWAŁA Nr 539/XLVI/2009  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

**z dnia 28 września 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej w Częstochowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miasta Częstochowy  
uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic:  
Legionów i Kusięckiej w Częstochowie**

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej w Częstochowie (zwany dalej „planem”), zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1 000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” stanowi 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.**

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć powierzchnię działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny i na której zamierza zlokalizować przedsięwzięcie inwestycyjne;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które są dominujące na danym terenie i którym są podporządkowane inne sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, określone jako dopuszczalne;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) nieuciążliwym przemysłu lub wytwórczości - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia produkcyjne i przetwórcze nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe lub też może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych;

- 9) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci naziemne i podziemne, a także urządzenia służące w zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków, zaopatrzeniu w ciepło, gaz, energię elektryczną i zapewniające obsługę teletechniczną;
- 10) strefach kontrolowanych i technicznych - należy przez to rozumieć pasy terenu położone po obu stronach osi sieci lub otaczające urządzenia infrastruktury technicznej, objęte zakazem lub ograniczeniem zabudowy i umożliwiające dostęp do tej sieci w celach jej realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniające bezpieczeństwo ich użytkowania, a których szerokości określają przepisy odrębne;
- 11) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie:
  - a) szyldu o powierzchni całkowitej nie większej niż 0,2 m<sup>2</sup>, przy czym zaleca się wymiary 40 x 30 cm i 50 x 40 cm;
  - b) tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny, itp. o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 6 m<sup>2</sup> i w przypadku nośników wolnostojących wysokości całkowitej nie przekraczającej 5 m (liczonej od poziomu gruntu) ;
- 12) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć obiekt reklamowy (w tym wolnostojący) o powierzchni tablicy reklamowej przekraczającej wymiary 6,00 m<sup>2</sup> lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5,00 m (liczonej od poziomu gruntu);
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu. Przez „powierzchnię całkowitą budynków” należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na terenie liczonej po zewnętrznym obrysie ścian (przegród zewnętrznych). Na terenach przemysłowych do powierzchni całkowitej budynków zalicza się powierzchnię utwardzonych placów technologicznych;
- 14) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

### § 3.

1. Przedmiotem ustaleń ogólnych części tekstowej planu są:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 4) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 5) szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
  - 8) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i wymagających ochrony akustycznej.
3. Przedmiotem ustaleń szczegółowych w części tekstowej planu jest przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
4. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice terenów objętych planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenu określone symbolami cyfrowo-literowymi;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. Pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

#### § 4.

1. Zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
  - 1) ustalenia ogólne;
  - 2) ustalenia szczegółowe;
  - 3) ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

### ROZDZIAŁ II Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

#### § 5.

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obszar objęty planem jest przeznaczony na cele realizacji zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowo-handlowej wraz z niezbędnymi drogami i infrastrukturą techniczną.
2. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek:
  - 1) uwzględnienia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania oznaczonych na rysunku planu a w razie ich braku określonych w oparciu o przepisy odrębne;
  - 2) uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu. Tam, gdzie nie oznaczono na rysunku linii zabudowy, należy je realizować w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) sytuowania osi budynków prostopadle lub równoległe do istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub istniejących budynków chyba, że inne usytuowanie obiektu jest wynikiem innych uwarunkowań;
  - 4) uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy określonych w § 7 niniejszej uchwały; uwzględnienia zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości określonych w § 8 niniejszej uchwały;
  - 5) uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy określonego w § 9 niniejszej uchwały.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację budynków i budowli w granicy działki za wyjątkiem granicy z drogą publiczną, z uwzględnieniem innych przepisów odrębnych.
4. Ustala się zakaz realizacji reklam wielkoformatowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy L i skrzyżowań. Na terenach oznaczonych symbolami 1 P, 2 P, 3 PU i 4 PU reklamy wielkoformatowe mogą być realizowane pod warunkiem, że krawędź powierzchni reklamowej nie będzie zlokalizowana w odległości mniejszej niż 1 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne.
5. Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych (innych niż reklamy wielkoformatowe):
  - 1) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
    - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej,
    - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
    - c) na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków i powierzchni dachów;
  - 3) wolnostojące nośniki reklamowe inne niż reklamy wielkoformatowe nie mogą przekraczać wysokości najbliższej zabudowy;
  - 4) reklamy montowane na dachach nie mogą być wyższe niż 2 m licząc od kalenicy lub górnej krawędzi stropodachu.
6. Ze względu na ochronę krajobrazu kulturowego miasta zakazuje się realizacji dominant krajobrazowych o wysokości większej niż 25 m.
7. Tereny położone pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy

mogą być wykorzystane na cele zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe i miejsca parkingowe.

## § 6.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem:
  - 1) przedsięwzięć infrastruktury technicznej, dróg publicznych i urzędzeń obsługi komunikacji,
  - 2) zespołów zabudowy przemysłowej na terenie o powierzchni powyżej 1,0 ha,
  - 3) centrów usługowych o powierzchni większej niż 2,0 ha z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
  - 4) wylesień terenów o powierzchni większej niż 1,0 ha mających na celu zmianę sposobu użytkowania,
  - 5) stacji napraw samochodów.
2. Podczas realizacji ustaleń planu należy stosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym:
  - 1) zanieczyszczeń wód, gleby i powietrza,
  - 2) substancji, energii, emisji hałasu, drgań mechanicznych i promieniowania niejonizującego.
3. Ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego polegający na:
  - 1) zapobieganiu wprowadzania do powietrza pyłów i gazów uciążliwych dla otoczenia a określonych przepisami odrębnymi;
  - 2) realizacji zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem paliw proekologicznych (np., energii elektrycznej, gazu, sieci ciepłowniczej, oleju opałowego);
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kotłowni lokalnych bazujących na spalaniu węgla, koksu i odpadów drewna;
  - 4) zakazuje się uzyskiwania ciepła ze spalania odpadów komunalnych.
4. Dla ochrony wód podziemnych, wód powierzchniowych i powierzchni ziemi ustala się:
  - 1) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych i komunalnych do kanalizacji miejskiej bez podczyszczenia;
  - 2) zakaz odprowadzenia bez podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów placów składowych, terenów komunikacji i dróg, dojazdów, parkingów, stacji paliw, stacji diagnostycznych i stacji napraw bezpośrednio do wód powierzchniowych, ziemi lub kanalizacji;
  - 3) ustala się nakaz:
    - a) realizacji odprowadzania ścieków systemem rozdzielczym,
    - b) realizacji ulic, parkingów i placów składowych jako obiektów o szczelnej nawierzchni,
    - c) podczyszczenia wód opadowych do poziomu określonego przepisami odrębnymi w celu usunięcia substancji ropopochodnych i błota,
    - d) odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji miejskiej .
  - 4) Realizacja użytkowania mogącego powodować zanieczyszczenie gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych wymaga zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych.
  - 5) Osady ściekowe z lokalnych urzędzeń oczyszczających ścieki należy okresowo usuwać i deponować na składowisko odpadów komunalnych lub w inny sposób wyznaczony w gminnym planie gospodarki odpadami.
5. Dla ochrony powierzchni ziemi na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji
  - 1) złomowisk;
  - 2) punktów skupu lub magazynowania surowców wtórnych;

- 3) składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
  - 4) składowania surowców do produkcji bezpośrednio na powierzchni ziemi.
6. Wyznaczone powierzchnie biologicznie czynne w obrębie inwestycji należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
- 1) realizować w formie zieleni izolacyjnej z udziałem wysokich drzew na co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej;
  - 2) zieleń należy grupować w większe powierzchnie w postaci szpalerów przebiegających wzdłuż ulic lub granic działek lub grup zieleni o powierzchni wydzielenia nie mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>.
  - 3) dla tworzenia zieleni izolacyjnej należy wykorzystać istniejące zadrzewienie.
7. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:
- 1) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych na całym obszarze objętym planem;
  - 2) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”.

## § 7.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Linie zabudowy należy kształtować zgodnie z ich przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu.
2. Powierzchnie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolami 1 P i 2 P powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni inwestycji może obejmować nie więcej niż 80 %;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolami 3 PU i 4 PU powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni inwestycji może obejmować nie więcej niż 70 %.
3. Powierzchnie biologicznie czynną należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolami 1 P i 2 P ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie mniejszy niż 15 %;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolami 3 PU i 4 PU ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie mniejszy niż 20%.
4. Ustala się następujące współczynniki intensywności zabudowy :
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1 P i 2 P nie więcej niż 0,95;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem 3 PU i 4 PU - nie więcej niż 1,1.
5. Gabaryty obiektów na obszarze objętym planem należy ustalać w dostosowaniu do funkcji (usługi) i technologii (przemysł i wytwórczość) z uwzględnieniem następujących warunków:
  - 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - a) 25 m - na terenach przyległych do ulicy Legionów położonych w odległości do 250 m od krawędzi jezdni,
    - b) 6 m - na terenach przyległych do północnej granicy obszaru objętego planem w odległości do 200 m od tej granicy,
    - c) 12 m - na terenach pozostałych;
  - 2) dłuższa oś budynku powinna być sytuowana:
    - a) równoległe do istniejących lub projektowanych ulic, prostopadle lub
    - b) równoległe do osi istniejących budynków, prostopadle lub
    - c) w inny sposób, pod warunkiem, że osie budynków zostaną wyznaczone dla zespołu składającego się z co najmniej trzech budynków;
  - 3) nachylenie połaci dachowych można kształtować w sposób dowolny z wyłączeniem dachów o spadku większym niż 30 %.

## § 8.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości w celu:
  - 1) realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem,
  - 2) regulacji stanu władania gruntami lub poprawy warunków geometrycznych działek,
  - 3) wydzielenia terenów dla ulic, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że podział na działki jest dopuszczalny pod warunkiem, że obsługa komunikacyjna, uzbrojenie terenu pozostałych działek będzie możliwe.
3. Kształt i powierzchnia projektowanych działek powinna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref technicznych uzbrojenia terenu.
4. Przy podziale nieruchomości położonych przy istniejących lub projektowanych ulicach:
  - 1) ustala się zasadę prowadzenia w miarę możliwości podziału terenu prostopadle do ulicy;
  - 2) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych o kącie nachylenia do ulicy mniejszym niż  $30^{\circ}$ ; Zakaz ten nie obowiązuje w odniesieniu do istniejących podziałów nieruchomości;
  - 3) ustala się:
    - a) szerokość frontu działki - 50 m, minimalną
    - b) powierzchnię działki  $5.000 \text{ m}^2$  (za wyjątkiem działek, o których mowa w ust. 1 punkt 2 i 3. minimalną

### **§ 9.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

1. Zabudowę dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w § 10 ust. 7.
2. Obowiązuje wyposażenie miejsc ogólnodostępnych takich jak: place, chodniki i parkingi publiczne w oświetlenie zapewniające odpowiednie warunki bezpieczeństwa.
3. Zakaz zabudowy na obszarze planu dotyczy:
  - 1) realizacji budynków mieszkalnych i mieszkaniowo – usługowych;
  - 2) zakładów rzemieślniczych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
  - 3) lokalizacji obiektów usług rozrywki i rekreacji;
  - 4) lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży przekraczającej  $400 \text{ m}^2$ ;
  - 5) lokalizacji obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) realizacji wolno stojących masztów antenowych;
  - 7) rozbudowy istniejących i budowy nowych targowisk.
4. Przez obszar objęty planem przebiegają nadziemne i podziemne sieci infrastruktury technicznej, które ograniczają lub wykluczają możliwość zabudowy w obszarze:
  - 1) stref kontrolowanych gazociągu średniego ciśnienia i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
  - 2) stref technicznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
  - 3) strefy technicznej wodociągu magistralnego;
  - 4) stref technicznych kolektorów sanitarnych i deszczowych ;
  - 5) strefy technicznej wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej.Realizacja inwestycji musi uwzględniać ograniczenia zabudowy występujące w powyższych strefach.

## § 10.

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

1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem jest powiązany z układem zewnętrznym poprzez:
  - 1) ulicę Legionów – drogę klasy głównej oznaczoną symbolem KG 1;
  - 2) ulicę lokalną oznaczoną symbolem KDL 1 łączącą się przy wschodniej granicy obszaru objętego planem z ulicą Legionów. Powiązanie to jest wystarczające wyłącznie w odniesieniu do istniejącego zainwestowania, które rozmieszczone jest równoległe do ulicy Legionów.
2. Główne powiązanie drogowe obszaru objętego planem z ulicą Legionów będzie realizowane przez projektowaną ulicę technicznej L oznaczoną w planie symbolem KDL 2 przebiegającą na kierunku północ – południe z wykorzystaniem w części południowej śladu dawnego przebiegu ulicy Kusieckiej i z włączeniem do ulicy Legionów.

Docelowo powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym będzie wzmocnione przez projektowane drogi przebiegające bezpośrednio przy granicach obszaru objętego planem, którą stanowią:

  - 1) przy wschodniej granicy - ulica klasy technicznej G oznaczona symbolem KG 2,
  - 2) przy zachodniej granicy - ulica klasy technicznej Z oznaczona symbolem KDZ,

które będą połączone węzłami z ulicą Legionów oznaczoną symbolem KG 1.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej: Zachowuje się istniejącą drogę KDL 1 i jej istniejące powiązania. Po zrealizowaniu drogi KDL 2 dopuszcza się jej likwidację lub przekształcenie na przemysłową drogę wewnętrzną.
4. Dla bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem ustala się:
  - 1) realizację ulic klasy L oznaczonych symbolem KDL 2 i KDL 3;
  - 2) realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów i placów manewrowych.
5. Ustala się następujące parametry ulic:
  - 1) ulica klasy technicznej L - oznaczona symbolem KDL 1 o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 12 m - 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - 2) ulica klasy technicznej KDL 2 o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m z sięgaczem do magazynów policji o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m;
  - 3) ulica klasy technicznej KDL 3 o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m.
6. Ustala się zakaz bezpośredniej obsługi terenów objętych planem z ulicy Legionów (w tym obsługi parkingowej), z dopuszczeniem bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek położonych przy ulicy Legionów i nie posiadających innego dojazdu, do czasu realizacji nowych dróg lokalnych i dojazdowych.
7. Liczbę miejsc parkingowych w obrębie obszaru objętego planem należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych, określonego poniżej:
  - 1) 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych na 1 zmianie w przemyśle, wytwórczości, magazynach,
  - 2) co najmniej 1 miejsce parkingowe dla samochodu typu TIR dla obsługi magazynów, hal przemysłowych i handlu hurtowego, których powierzchnia całkowita przekracza 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) 1 miejsce parkingowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
  - 4) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach i lokalach gastronomii,
  - 5) 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko wyznaczone do obsługi klienta w pozostałych obiektach usługowych.
8. Miejsca parkingowe wynikające z różnych przesłanek należy sumować.

Jeśli wskaźnik miejsc parkingowych nie został określony w ust. 7 należy ilość miejsc parkingowych określać z zastosowaniem wskaźnika dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych.
9. W przypadku obiektu, w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego obsługującego dany



obiekt lub zespół.

10. Przy realizacji zainwestowania, w tym nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy zachować odpowiednie odległości od tych urządzeń, określone w przepisach odrębnych.
11. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejącej miejskiej przewidzianej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb sieci wodociągowej.
12. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system istniejącej i przewidzianej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb kanalizacji sanitarnej.
13. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać systemem istniejących i przewidzianych do rozbudowy kolektorów deszczowych.
14. Przy realizacji nowego zainwestowania ustala się obowiązek wyposażenia terenu w wodociąg i system kanalizacji rozdzielczej.
15. Dla zapewnienia prawidłowych warunków gospodarki wodno – ściekowej ustala się obowiązek:
  - 1) przyłączenia istniejących działek do istniejących i projektowanych systemów wodno – kanalizacyjnych (po ich realizacji);
  - 2) ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy oczyścić z substancji technologicznych;
  - 3) osady ściekowe z oczyszczalni ścieków technologicznych i wód deszczowych należy deponować na wyznaczonych składowiskach odpadów;
  - 4) do czasu realizacji miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki.
16. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejących i przewidzianych do rozbudowy sieci gazowych według ustaleń indywidualnych umów z dystrybutorem.
17. Nowe sieci teletechniczne i telekomunikacyjne należy prowadzić w kanalizacji podziemnej.
18. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i przewidzianych do rozbudowy odpowiednio do potrzeb sieci elektroenergetycznych.
19. Zaopatrzenie w ciepło może być realizowane z wykorzystaniem:
  - 1) ciepłowniczej sieci zdalaczynnej,
  - 2) gazu,
  - 3) energii elektrycznej,
  - 4) indywidualnych ciepłowni przemysłowych,
  - 5) ekologicznych systemów opartych o niekonwencjonalne źródła energii.
20. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
  - 1) Na całym obszarze objętym planem utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla obsługi obszaru objętego planem z możliwością ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
  - 2) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej sieci uzbrojenia terenu, jak również budowę nowych sieci i urządzeń, pod warunkiem nienaruszenia możliwości realizacji ustalonego w planie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

## § 11.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Tereny objęte granicami planu do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób z dopuszczeniem niwelacji terenów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W przypadku etapowej realizacji inwestycji ustala się obowiązek tymczasowego zagospodarowania części terenu nie wykorzystanej zgodnie z docelowym przeznaczeniem na parkingi lub zieleń urządzoną.

## **ROZDZIAŁ III Ustalenia szczegółowe**

## § 12.

### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1 P**

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie przemysłowe, w tym:
  - 1) nieuciążliwy przemysł, wytwórczość, transport, budownictwo, bazy, składy i magazyny;



- 5) usługi publiczne;
  - 6) handel hurtowy i giełdowy oraz biura;
  - 7) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
  - 8) obiekty handlowe prowadzące sprzedaż materiałów inwestycyjnych i zaopatrzenia przedsiębiorstw;
  - 9) zakłady rzemieślnicze.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
    - 1) drogi dojazdowe i wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleń urządzona;
    - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
  3. Dla przeznaczenia podstawowego należy zarezerwować co najmniej 60 % powierzchni zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3 PU.
  4. Zachowuje się istniejące użytkowanie i zainwestowanie terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w ustaleniach niniejszego planu.
  5. Przy realizacji nowego zainwestowania należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącego gazociągu średnioprężnego Ø 250 i jego strefy kontrolowanej.

#### § 15.

##### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 PU**

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie przemysłowo – usługowe, w tym:
  - 1) nieuciążliwy przemysł, wytwórczość, budownictwo, bazy, składy i magazyny;
  - 2) tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, transport samochodowy;
  - 3) centra logistyczne, magazyny, stacje paliw;
  - 4) inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw;
  - 5) usługi publiczne;
  - 6) handel hurtowy i giełdowy oraz biura;
  - 7) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
  - 8) obiekty handlowe prowadzące sprzedaż materiałów inwestycyjnych i zaopatrzenia przedsiębiorstw;
  - 9) zakłady rzemieślnicze.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
  - 1) drogi dojazdowe i wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleń urządzona;
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla przeznaczenia podstawowego należy zarezerwować co najmniej 60 % powierzchni zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4 PU.
4. Przy realizacji nowego zainwestowania należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu gazociągu średniego ciśnienia Ø 250 i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200 oraz linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z ich strefami kontrolowanymi i technicznymi.

### ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

#### § 16.

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

Symbol przeznaczenia terenu	Wartość stawki procentowej
1 P, 2 P, 3 PU i 4 PU	30 %

#### § 17.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

**§ 18.**

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

**§ 19.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

**§ 20.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Częstochowy  
(-) Piotr Kurpios