

**UCHWAŁA NR 264/XVII/2011  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 29 grudnia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie  
w dzielnicy Zawodzie - Dąbie, w rejonie Alei Pokoju oraz ulic: Szpitalnej i Brzegowej.**

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 (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), 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 późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miasta Częstochowy uchwala:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie -Dąbie, w rejonie Alei Pokoju oraz ulic: Szpitalnej i Brzegowej.

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony między Aleją Pokoju, ulicami: Szpitalną i Brzegową oraz rzeką Kucelinką.

2. Granice obszaru objętego uchwałą określono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) stwierdzenie przez Radę Miasta Częstochowy zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy”, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 4. 1.** Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - f) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- g) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określające:
- a) przeznaczenie terenów,
  - b) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów,
  - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

3) przepisy końcowe.

3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar cenny przyrodniczo–starorzecze Kucelinki;
- 5) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - a) U,ZP tereny zabudowy usługowej z terenami zieleni urządzonej
  - b) US tereny sportu i rekreacji
  - c) P,U tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
  - d) P tereny zabudowy produkcyjnej
  - e) ZE tereny zieleni chronionej
  - f) KD-G tereny dróg publicznych – drogi główne
  - g) KD-D tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe
  - h) KDW tereny dróg wewnętrznych
  - i) KT tereny bocznic kolejowej
  - j) IT tereny infrastruktury
  - k) KO tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków
- 6) numery wyróżniające poszczególne tereny lub grupy terenów o różnych zasadach zagospodarowania, o tych samych symbolach literowych.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) wały przeciwpowodziowe;
- 2) trasy istniejącej infrastruktury technicznej oraz pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych ustawą 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 oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, z późn. zm.);
- 2) określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obejmujących: obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub obszary osuwania się mas ziemnych.

6. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

§ 5. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wydodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych określonych w rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Wprowadzone w planie ustalenia należy rozumieć w znaczeniu przepisów i decyzji obowiązujących na dzień podjęcia uchwały.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 6 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zabudowy lub zmiany zagospodarowania terenu realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną funkcję (a w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej kilka funkcji), która winna dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych o przeznaczeniu dopuszczalnym w granicach poszczególnych działek budowlanych nie może przekraczać 50%;
- 5) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub istniejących obiektów budowlanych do przeznaczenia terenu ustalonego planem, z możliwością przekształceń na warunkach określonych w planie;
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, nośników reklamowych oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takich jak: okapy oraz wejścia (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych);
- 7) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 8) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura i sztuka, sport, kult religijny, obsługa bankowa i pocztowa, a także publiczna: administracja, nauka, szkolnictwo wyższe, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 9) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć zabudowę zakładów produkcyjnych, składów, magazynów i baz;
- 10) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 11) szyldzie - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 0,7 m<sup>2</sup> ;
- 12) tablicy reklamowej typu billboard - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m<sup>2</sup> lub wysokości całkowitej przekraczającej 5 m od poziomu gruntu;

- 13) parkingu przyulicznym – należy przez to rozumieć nie zadaszone miejsca postojowe obsługiwane bezpośrednio z jezdni przylegającej drogi, w tym zrealizowane w formie przyulicznych zatok postojowych;
- 14) zabudowie - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków o określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w tym obiektami wymienionymi w §14 uchwały;
- 15) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego - odpowiadają przepisom i definicjom tych pojęć zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 2) ciąg pieszo-jezdny – odpowiada określeniu użytemu w § 14 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) działka budowlana – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej- odpowiadają przewodom lub urządzeniom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) tereny zieleni, zadrzewienia – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);
- 7) urządzenia wodne – odpowiadają definicji tego pojęcia zawartego w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019, z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 7. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizując zabudowę nakazuje się zachowanie zapisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz.115, z późn. zm.) oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu w odległości:
  - a) 9 m – od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: KD-G i KT,
  - b) 6 m – od linii rozgraniczających Alei Pokoju (ulica poza planem)
  - c) 6 m – od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KD-D1, KD-D3, KDW1 i KDW2,
  - d) 6 m – od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem IT;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wyłącznie gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku o tej samej funkcji istniejącego lub projektowanego na działce sąsiedniej.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

3. Wymagane zagospodarowanie terenów inwestycji w sposób zabezpieczający dostawy towarów z własnego terenu oraz w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodem.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się zastosowanie w budynkach akcentów wysokościowych oraz realizację nad płaszczyznę dachu pomieszczeń technicznych takich jak: maszynownie, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne lub kotłownie - nie przekraczających łącznie: 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości powodującej zwiększenie łącznej wysokości budynku nie więcej niż do 130% wysokości dopuszczanej planem;
- 2) w przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od dopuszczanej planem, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 3 m.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami: U,ZP; US i ZE dopuszcza się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych.

6. Określa się następujące zasady lokalizowania nośników reklamowych:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenów oznaczonych symbolami: ZE, KT, IT, KD-G, KD-D i KDW;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych typu billboard wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem P;
- 3) wprowadza się zakaz nośników reklamowych świetlnych o zmiennej treści.

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

**§ 8.** 1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów związane z ich podziałem na działki:

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- a) 1200 m<sup>2</sup> - dla terenów oznaczonych symbolami: U,ZP; US i ZE,
- b) 2400 m<sup>2</sup> - dla terenów oznaczonych symbolami: P,U; P i KO;

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w ust. 1:

- a) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic,
- b) w celu wyznaczenia dróg, urządzeń wodnych lub terenów infrastruktury technicznej;

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 30<sup>0</sup> i nie większy niż 150<sup>0</sup> ;

1) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek:

- a) 20 m – dla terenów oznaczonych symbolami: U,ZP; US; ZE,
- b) 24 m – dla terenów oznaczonych symbolami: P, U; P i KO.

4. Warunkiem utworzenia działek budowlanych w drugiej linii zabudowy jest wydzielenie dróg wewnętrznych lub ustanowienie odpowiednich służebności dla prowadzenia dojazdu i uzbrojenia.

5. Minimalne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych mają umożliwić z zachowaniem ustaleń planu lokalizację projektowanej zabudowy, w tym parkingów oraz terenu biologicznie czynnego.

6. Zasady zagospodarowania terenów określone w § 8 stanowią podstawę wraz z innymi ustaleniami planu do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska ustala się następujące wymogi dla zagospodarowania terenów:

1. wprowadza się ochronę obszaru cennego przyrodniczo obejmującego starorzecze Kucelinki, jako miejsca występowania zwierząt objętych ochroną gatunkową, poprzez wprowadzenie zakazu:

- 1) lokalizacji zabudowy i dokonywania innych zmian w jego zagospodarowaniu, w tym zadrzewiania lub zalesiania;
- 2) wykonywania prac ziemnych powodujących zmianę ukształtowania powierzchni tego obszaru;
- 3) grodzenia tego obszaru,

2. w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZE1 wprowadza się zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym realizacji zbiorników wodnych i melioracji terenu, składowania lub magazynowania w jego granicach jakichkolwiek materiałów.

3. dla ochrony terenów zieleni:

- 1) ustala się obowiązek zachowania w granicach terenu oznaczonego symbolem U, ZP istniejących zadrzewień cennych ze względu na wiek lub gatunek drzew;
- 2) dopuszcza się likwidację istniejących zadrzewień położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: P, U; P; IT; KD-G, KD-D i KDW pod warunkiem realizacji w granicach każdego z terenów zieleni urządzonej w ramach powierzchni biologicznie czynnej tych terenów;
- 3) wycinka drzew na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

4. na terenie objętym planem wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód płynących i podziemnych oraz gruntu i wprowadza się:

- 1) zakaz wprowadzania do ziemi i wód ścieków nie spełniających wymogów dotyczących jakości określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
- 2) wymóg ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
- 3) wymóg utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi,

5. dla ochrony powierzchni ziemi wprowadza się:

- 1) nakaz minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochrony przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;
- 2) wymóg zdjęcia warstwy próchnicznej gleby zalegającej pod inwestycją przy realizacji robót ziemnych i jej przywrócenie na terenach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji,

6. dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się:

- 1) nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów ciepła sieciowego, z dopuszczeniem ogrzewania w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) wymóg stosowania w działalności produkcyjnej i usługowej: instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150, z późn. zm.).

7. w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wymagających ochrony przed hałasem ze względu na planowane funkcje lub zasady zagospodarowania terenu,

8. oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną (emisja gazów, odorów, pyłów, hałasu, promieniowania itp.) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność,

9. warunkiem lokalizacji zabudowy w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego jest uzyskanie zgód, o których mowa w art. 88 n ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,

10. na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz.1227, z późn. zm.);

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

11. na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: KO, P i P,U wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) składów i baz w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 2) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Z 2010 r. Nr 185, poz. 1243, z późn. zm.).

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

**§ 10.** 1. Powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) ulica Szpitalna (położona poza planem) – istniejąca droga powiatowa, zbiorcza, planowana do poszerzenia o pas terenu oznaczony symbolem KD-G i wskazana do docelowego przekształcenia w drogę klasy głównej, obsługująca pośrednio tereny przylegające;
- 2) Aleja Pokoju (położona poza planem) – istniejąca droga gminna, zbiorcza, obsługująca pośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem, dostępna przez planowane do przebudowy skrzyżowanie z ulicą Brzegową;
- 3) ulica Brzegowa (oznaczona symbolami: KD-D1 i KD-D2) - istniejąca droga gminna dojazdowa, obsługująca bezpośrednio tereny przylegające, planowana do miejscowego poszerzenia i przebudowy;
- 4) ulica Zawila (oznaczona symbolem KD-D3) – istniejąca droga gminna dojazdowa, obsługująca bezpośrednio tereny przylegające, planowana do poszerzenia i przebudowy oraz do przedłużenia w kierunku bocznic kolejowej;
- 5) drogi wewnętrzne oznaczone KDW1 i KDW2 – planowane do wydzielenia drogi wewnętrzne, z wykorzystaniem fragmentów istniejących pasów drogowych, obsługujące bezpośrednio tereny przylegające;
- 6) pas terenu oznaczony IT – planowany do wydzielenia i przeznaczony dla prowadzenia infrastruktury technicznej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego obsługującego bezpośrednio tereny przylegające.

2. Projektowane drogi publiczne winny spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430).

3. Parametry projektowanych dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, z szerokością jezdni nie mniejszą niż określona w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

4. W granicach obszaru objętego planem – za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: US i ZE - dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami: U,ZP, US, ZE i IT dopuszcza się wyznaczenie ścieżek pieszych i rowerowych nie wyznaczonych na rysunku planu.

6. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów dopuszczonych w granicach pasa drogowego ustawą o drogach publicznych, w tym zieleni przydrożnej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia docelowych parametrów planowanej drogi.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z inwestycjami w granicach nieruchomości, na której jest zlokalizowana inwestycja;
- 2) wymagane zagospodarowanie terenów inwestycji w sposób zabezpieczający dostawy towarów z własnego terenu oraz w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodu;
- 3) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
  - a) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce postojowe na 3 mieszkańców,
  - b) dla mieszkań: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - c) dla usług i zabudowy produkcyjnej:
    - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży,
    - 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników w obiektach rozrywkowych lub sportowych,
    - 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na jedną zmianę.
  - d) dla terenów produkcyjnych i produkcyjno - usługowych wymagane zapewnienie dodatkowo co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na 1 działkę budowlaną

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

**§ 11.** 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
  - b) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w sposób spełniający wymogi wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), w tym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P wprowadza się wymóg zainstalowania na sieciach wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 odpowiednich hydrantów;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 3) zaopatrzenia w gaz: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
- 4) obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675);
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

2. Dla odprowadzenia wód opadowych wprowadza się następujące zasady i warunki:

- 1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenia winny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem: zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do wód powierzchniowych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia winny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej;
- 3) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników zgodnie z przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

3. Zaopatrzenie w ciepło:



- 1) w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia ciepłownicze, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła zasilane paliwami powodującymi niską emisję zanieczyszczeń (takimi jak: gaz, olej opałowy, brykiety) lub stosowanie instalacji opartych o techniki spalania paliw charakteryzujące się wysoką efektywnością oraz niskim poziomem emisji substancji do powietrza.

4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008, z późn. zm.), z uwzględnieniem przyjętych na podstawie tych ustaw: „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”.

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 12.** 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów.

2. Do czasu budowy projektowanych dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia planu nie regulują inaczej, tereny wyznaczone na rysunku planu dla ich realizacji winny być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym.

### **Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

**§ 13.** Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: U,ZP; US;US; P,U; P - wartość stawki procentowej określa się na 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – wartość stawki procentowej określa się na 1%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczególne dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 14.** Przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi może towarzyszyć, jeżeli ustalenia szczególne tego nie wykluczają, następująca zabudowa uzupełniająca:

- 1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
  - a) zaplecze administracyjno - socjalne,
  - b) budynki garażowe i gospodarcze (w tym wiaty),
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren;
- 2) integralnie związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie:
  - a) mała architektura i tereny zieleni,
  - b) urządzenia techniczne i budowle;
- 3) urządzenia wodne niezbędne do prawidłowego gospodarowania wodami.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa – usługi publiczne,
  - b) obiekty sportowe i rekreacyjne,
  - c) tereny zieleni urządzonej,

- d) zadrzewienia;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa usługowa – usługi inne niż usługi publiczne,
  - b) mieszkalnictwo zbiorowe,
  - c) zabudowa mieszkaniowa,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) teren przeznaczony dla lokalizacji usług publicznych, w tym szczególnie takich jak: kultura i sztuka, sport, kult religijny oraz publiczne: oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna – związanych z obsługą sąsiadujących osiedli zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zabudowa wymieniona w pkt 2 a-c, w tym: obiekty handlowe i gastronomiczne, mieszkalnictwo zbiorowe i zabudowa mieszkaniowa dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o tych funkcjach w granicach działki budowlanej nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej,
  - c) wyklucza się lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
  - d) wprowadza się wymóg ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,20,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy ograniczona do 20 m, z uwzględnieniem ustaleń lit b,
  - b) gabaryty budynków:
    - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym wysokość w kalenicy głównej nie powinna przekraczać 15 m,
    - dla pozostałych budynków (budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym oraz wymienionych w § 14 uchwały) wysokość w kalenicy głównej nie powinna przekraczać 12 m,
    - na obiektach sportowych i rekreacyjnych oraz na obiektach o funkcji sakralnej ukształtowanie połaci dachowych - dostosowane do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych,
    - na pozostałych budynkach wymagana realizacja dachów symetrycznych: dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 35°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich, a także dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki.
- § 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) obiekty sportowe i rekreacyjne,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) parkingi,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejące obiekty sportowe,
- b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych a także realizację dodatkowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, pod warunkiem, że projektowane obiekty nie będą blokowały ciągłości terenów biologicznie czynnych oraz przewietrzania doliny rzecznej,
- c) wyklucza się lokalizację:
  - zabudowy: produkcyjnej, mieszkaniowej oraz służącej produkcji rolniczej,
  - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- d) projektowana zabudowa winna uwzględniać istniejące urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,15,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - ograniczona do 12 m,
- b) ukształtowanie połaci dachowych - dostosowane do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P,U1 i P,U2 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) tereny zieleni izolacyjnej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie terenów wyłącznie dla funkcji produkcyjnej lub usługowej,
- b) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych,
- c) rodzaj prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej musi być dostosowany do istniejącej w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków,
- d) w granicach terenu oznaczonego symbolem P,U1 dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z gospodarką ściekową,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,40,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - ograniczona do 20 m,
- b) ukształtowania połaci dachowych - dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P1 i P2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) tereny zieleni izolacyjnej;

3) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie produkcyjnej,
- b) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,50,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy ograniczona do 50 m, z uwzględnieniem ustaleń pkt b,
- b) wysokość budynków w kalenicy głównej lub w najwyższym położonym punkcie stropodachu – ograniczona do 24 m,
- c) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZE1 i ZE2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) parkingi,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) tereny zieleni urządzonej;

3) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenów, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy, w tym jako łąk,
- b) z zachowaniem ograniczeń wynikających z § 9 ust. 1 i 2 dopuszcza się:
  - lokalizację parkingów przyulicznych przeznaczonych dla samochodów osobowych,
  - przekształcenie terenów w tereny zieleni urządzonej,
- c) wyklucza się lokalizację budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym,
- d) wysokość zabudowy (urządzeń infrastruktury technicznej) ograniczona do 8 m,
- e) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 20% terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 80% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KD-G ustala się

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) klasa techniczna – droga główna,
- b) wydziela się wzdłuż ulicy Szpitalnej teren o szerokości ok. 8 m, umożliwiający docelowe poszerzenie ulicy Szpitalnej do parametrów drogi głównej,

- c) do czasu poszerzenia ulicy Szpitalnej, teren przeznaczony dla realizacji: pasów włączenia, parkingów przyulicznych, zieleni przydrożnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 80% terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-D1, KD-D2 i KD-D3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy :
  - a) klasa techniczna – droga dojazdowa,
  - b) drogi dojazdowe, w zależności od szerokości pasa drogowego:
    - jednojezdniowe, z dwoma pasami ruchu,
    - jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
  - c) wymagana realizacja chodników wzdłuż terenów zabudowanych,
  - d) adaptuje się istniejące drogi gminne dojazdowe: ulicę Brzegową i ulicę Zawiałą,
  - e) wymagana docelowa regulacja i poszerzenie istniejących pasów drogowych dróg dojazdowych oraz przedłużenie istniejącego pasa drogowego ulicy Zawiałej w kierunku bocznic kolejowej, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie, do szerokości:
    - ok. 12 m (10 – 14 m) – dla drogi oznaczonej KD-D1,
    - ok. 10 m (10 – 12 m) – dla dróg oznaczonych KD-D2 i KD-D3,
  - f) w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagane zastosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 x 5 m,
  - g) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 90% terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW1 i KDW2 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy :
  - a) teren oznaczony symbolem KDW1 przeznaczony dla realizacji drogi umożliwiającej dostęp do terenów rekreacyjnych i terenów zieleni zlokalizowanych wzdłuż rzeki Kucelinki oraz zapewniającej obsługę przylegających terenów zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - b) teren oznaczony symbolem KDW2 przeznaczony dla realizacji drogi przeznaczonej do obsługi przylegających terenów zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - c) drogi wewnętrzne, w zależności od szerokości pasa drogowego:
    - droga jednojezdniowa, z dwoma pasami ruchu,
    - droga jednojezdniowa, z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem mijanek,
  - d) wymagana realizacja poboczy lub chodników zapewniających bezpieczny ruch pieszych,
  - e) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających: ok. 12 m (8 – 14 m),
  - f) w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej wymagane zastosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 x 5 m (optymalne 10 x 10 m),
  - g) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 90% terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny bocznic kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) tereny zieleni izolacyjnej;
- 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy :
  - a) adaptuje się istniejącą bocznicę kolejową użytkowaną jako teren kolejowego transportu wewnątrzzakładowego, z dopuszczeniem realizacji dodatkowych obiektów budowlanych o funkcjach określonych w pkt 1 i 2,
  - b) wyklucza się lokalizację budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym,
  - c) wysokość zabudowy (urządzeń infrastruktury technicznej) ograniczona do 8 m,
  - d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 90% terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) tereny zieleni izolacyjnej;
- 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu obejmujące istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym istniejący ciepłociąg,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji:
    - infrastruktury technicznej, w tym szczególnie infrastruktury związanej z odwodnieniem terenów,
    - drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego przeznaczonych dla obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem U,ZP,
  - c) rozbudowa istniejących obiektów budowlanych oraz realizacja nowych obiektów budowlanych dopuszczona pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób umożliwiający realizację w granicach terenu oznaczonego symbolem IT drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego o minimalnej szerokości 5 m,
  - d) wysokość zabudowy (urządzeń infrastruktury technicznej) ograniczona do 8 m,
  - e) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 80% terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej związane z gospodarką ściekową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) produkcja,
  - b) usługi,
  - c) tereny zieleni izolacyjnej,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej inne niż określone w pkt 1;
- 3) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się zabudowę i zagospodarowanie terenu istniejącej oczyszczalni ścieków przemysłowych, z dopuszczeniem: rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych a także realizacji dodatkowych obiektów związanych z gospodarką ściekową,
- b) dopuszcza się realizację obiektów o funkcjach określonych w ust. 2, pod warunkiem dostosowania rodzaju projektowanej zabudowy do oddziaływań wynikających z funkcjonowania oczyszczalni ścieków,
- c) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zaliczonej do usług publicznych,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - maksymalnie 0,40,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 20% powierzchni terenu;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy ograniczona do 50 m, z uwzględnieniem ustaleń pkt b,
- b) wysokość budynków w kalenicy głównej lub w najwyższej położonym punkcie stropodachu – ograniczona do 24 m,
- c) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 27. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zdzisław Wolski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 264/XVII/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 29 grudnia 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**rys planu uchwalony**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 264/XVII/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 29 grudnia 2011 r.  
Zalacznik2.pdf

**264 17zal.2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 264/XVII/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 29 grudnia 2011 r.  
Zalacznik3.pdf

**264 17zal.3**