



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 15 marca 2013 r.

Poz. 2464

### UCHWAŁA NR 588/XXXII/2013 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 28 lutego 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt: 8, 9 i 10, 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. z 2012, poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy, uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu o nie naruszeniu ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie - Dąbie w rejonie ulicy Korfantego.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem” obejmuje obszar o powierzchni ok. 49 ha, położony między ulicą Korfantego oraz terenami kolejowymi.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

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

- 1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej - sporządzonej w formie rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

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, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- e) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
  - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - k) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zawarte w rozdziale 3, obejmujące:
- a) przeznaczenie terenów,
  - b) zasady i warunki zagospodarowania terenów,
  - c) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów,
  - d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszary narażone na podtopienia;
- 5) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **P,U** - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - b) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
  - c) **IT** - tereny infrastruktury technicznej,
  - d) **KD-L** - tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
  - e) **WS** - tereny infrastruktury technicznej – rowy otwarte i kanały,
  - f) **EE** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) numery wyróżniające poszczególne tereny o różnych zasadach zagospodarowania, o tych samych symbolach literowych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym między innymi:

- 1) trasy istniejącej infrastruktury technicznej, w tym trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 2) strefa ograniczonej zabudowy wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 3) trasy wałów przeciwpowodziowych;
- 4) trasy istniejących rowów odwadniających.

§ 4. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów 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 obowiązujących w dniu podjęcia uchwały.

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

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to terenów określonych na rysunku planu symbolami: ZI, KD-L1, KD-L2, IT, WS, w granicach których, ze względu na brak możliwości lokalizacji budynków plan nie ustala:

- 1) zasad kształtowania zabudowy;
- 2) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 4) maksymalnej wysokości budynków;
- 5) geometrii dachów.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem literowo-liczbowym;
- 3) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub istniejących obiektów budowlanych w dotychczasowej formie, z możliwością przekształceń na warunkach określonych w planie;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję zabudowy i zagospodarowania, która winna dominować w granicach terenu i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy obiektów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 6) **powierzchni zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997;
- 7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z budynkami i innymi obiektami budowlanymi towarzyszącymi tej zabudowie;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez szyldy oraz elementy budynków takich jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 9) **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;

- 10) **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;
- 11) **zabudowie techniczno-produkcyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą, wraz z towarzyszącymi zabudowie produkcyjnej składami i magazynami;
- 12) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 13) **szyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 1,0m<sup>2</sup>;
- 14) **tablicy reklamowej typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m<sup>2</sup> lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5 m liczonej od poziomu gruntu;
- 15) **reklamie świetlnej o zmiennej treści** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe wykorzystujące w swoim przekazie ruchomy obraz.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji pojęcia terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 2) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obiekt budowlany, budynek, obiekt małej architektury** - odpowiadają 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.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiada definicji zawartej w art.143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- 5) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);
- 6) **urządzenia wodne** – odpowiadają definicji tego pojęcia zawartej w art. 9 pkt 19 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r., poz. 145, z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów**

§ 6.1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego i zagospodarowania terenów:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) wprowadza się nakaz sytuowania zabudowy od strony dróg z zachowaniem linii zabudowy kształtowanych zgodnie z zasadami określonymi w § 21 ust.1 pkt 5 lit.c uchwały;
  - b) wprowadza się wymóg ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie jednej działki budowlanej;
  - c) kolorystyka obiektów budowlanych: odcienie szarości z dopuszczeniem stosowania akcentów kolorystycznych w strefie wejściowej.
- 2) w zakresie kształtowania ogrodzeń od strony dróg:

- a) wprowadza się nakaz realizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki, w strefie wjazdu na teren posesji;
  - b) wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych i płyt blaszanych wzdłuż ul. Korfantego;
  - c) wysokość ogrodzeń nie większa niż 2,20 m licząc od poziomu rzędnej terenu.
- 3) w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych:
- a) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach terenów określonych na rysunku planu miejscowego symbolami: ZI, IT, KD-L1, KD-L2, WS, EE;
  - b) ustala się następujące zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:
    - lokalizacja tablic reklamowych typu billboard i reklam świetlnych o zmiennej treści w granicach terenów oznaczonych symbolem P,U – wyłącznie we frontowej części działek od strony ulicy Korfantego oraz dróg KD-L1 i KD-L2,
    - dopuszcza się montaż tablic reklamowych i szyldów na ogrodzeniach wyłącznie w strefie wejścia lub wjazdu, z zastrzeżeniem, że krawędź szyldu lub tablicy nie będzie wychodzić poza obrys ogrodzenia, a ich powierzchnia nie przekroczy 20% całej powierzchni ogrodzenia.

## **Oddział 2.**

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

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz.150, z późn.zm.).

§ 8. 1. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się:

- 1) obowiązek zachowania w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolem ZI i WS istniejących zespołów zadrzewień i maksymalnego ich wykorzystania do kształtowania nowych sposobów użytkowania terenów, z dopuszczeniem wycinki drzew na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz gruntu 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 2001 r. Prawo wodne;
- 2) wymóg ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

3. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

4. Oddziaływanie instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych emitujących pola elektroenergetyczne nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów tych pól, określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania i dotrzymania tych przepisów (Dz.U. Nr 192 poz. 1883).

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

6. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r., poz. 391).

7. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się:

- 1) wymóg stosowania przy ogrzewaniu obiektów wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 2) wymóg stosowania w granicach prowadzonej działalności instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

### **Oddział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm).

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty o walorach kulturowych wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

### **Oddział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

### **Oddział 5.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 12. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub obszary osuwania się mas ziemnych.

### **Oddział 6.**

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

§ 13. 1. 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.

2. W przypadku dokonania scaleń i podziałów terenów przeznaczonych w planie na cele inne niż rolnicze i leśne określa się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna wynosić 1500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek powinna wynosić 40m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 30° do 150°.

3. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 pkt 1 i 2 wyłącznie:

- 1) w celu powiększenia przyległej działki lub regulacji granic;
- 2) w celu wydzielenia dróg, urządzeń wodnych i terenów infrastruktury technicznej;

3) w przypadku uzasadnionym nieregularnym kształtem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy terenu o określonym planem miejscowym przeznaczeniu.

**§ 14.** Zasady zagospodarowania terenów określone w § 13 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.

#### **Oddział 7.**

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

**§ 15. 1.** W granicach obszarów narażonych na podtopienia ustala się nakaz zabezpieczenia obiektów stosownie do rozpoznanych warunków hydrologiczno-geologicznych, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień, zmniejszających tę uciążliwość lub zwiększających odporność na to zagrożenie.

2. 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.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów budowlanych stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziomem terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP jako do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem, zgodnie z § 2.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz.U. Nr 130, poz. 1193, z późn. zm.).

#### **Oddział 8.**

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

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

- 1) istniejąca droga zbiorcza - ulica Korfantego (położona poza obszarem objętym planem) obsługująca bezpośrednio i pośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy;
- 2) istniejąca droga lokalna - oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L1, obsługująca bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oprócz dróg określonych § 16 ust. 1 tworzy projektowana droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L2 projektowana jako kontynuacja wydzielonego geodezyjnie pasa drogowego drogi lokalnej (położonej poza obszarem objętym planem), włączona do ul. Korfantego, stanowiąca obok istniejącej drogi zbiorczej – ul. Korfantego, drogę podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem.

3. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono pas terenu oznaczony symbolem IT przeznaczony do prowadzenia infrastruktury technicznej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych obsługujących bezpośrednio tereny przylegające.

4. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) parametry projektowanych dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych winna spełniać wymogi ustaleń § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

5. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.);
- 2) zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia docelowych parametrów planowanej drogi.

6. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych lub rowerowych, nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

## **Oddział 9.**

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

#### **§ 17. 1. Zasady ogólne:**

- 1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **2. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) 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,U wprowadza się wymóg zainstalowania na sieciach wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 odpowiednich hydrantów.

#### **3. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r., poz. 1059);
- 2) dla terenów zabudowy produkcyjnej oraz usługowej, w zależności od zapotrzebowania mocy i charakteru planowanych obiektów, dopuszcza się możliwość budowy dodatkowych, nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń gazowych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

#### **5. 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 bądź instalacje oparte o niskoemisyjne paliwa lub niskoemisyjne techniki spalania paliw oraz źródła odnawialne.

6. 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 w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675, z późn. zm.);

#### **7. Odprowadzenie ścieków:**

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych - z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych - do kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

#### **8. W zakresie odprowadzania wód opadowych:**

- 1) wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem: zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do powierzchniowych wód płynących;
- 2) jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się realizację 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.



### Oddział 10.

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

§ 18. 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z docelowym przeznaczeniem określonym w planie, zachowuje się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, z zakazem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

2. W przypadku etapowej realizacji inwestycji, do czasu jej docelowego zakończenia, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie części terenu, nie wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem, na parkingi i zieleń urządzoną.

### Oddział 11.

#### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. 1. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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: P,U; KD-L2 - wartość stawki procentowej określa się na 10,0%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: ZI; WS; IT; KD-L1 – wartość stawki procentowej określa się na 1,0%.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia wodne,
  - b) zadrzewienia, zalesienia,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) grodzenie terenów;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy, zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 80%,
  - b) gabaryty obiektów: wysokość ograniczona do 20 m.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i urządzenia wodne;
  - c) tereny zieleni izolacyjnej;

- 3) wyklucza się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wzdłuż północnej i zachodniej granicy obszaru objętego planem wprowadza się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4m,
  - b) zagospodarowanie terenów w sposób zabezpieczający dostawy towarów z własnego terenu oraz w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodu;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - do 0,5,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - wzdłuż istniejących dróg publicznych wprowadza się wymóg lokalizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu miejscowego w odległości: 12 m od linii rozgraniczającej ul. Korfantego, a 10 m od linii rozgraniczającej drogi określonej na rysunku planu miejscowego symbolem KD-L1,
    - wzdłuż projektowanej drogi publicznej określonej na rysunku planu miejscowego symbolem KD-L2, wprowadza się wymóg lokalizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu w odległości 10m od linii rozgraniczających projektowanej drogi,
    - wzdłuż projektowanych dróg wprowadza się wymóg lokalizacji zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalny – 0,6,
    - minimalny – 0,1,
  - b) gabaryty projektowanej zabudowy: maksymalna wysokość projektowanych budynków do 24 m,
  - c) gabaryty innych obiektów: wysokość ograniczona do 120 m,
  - d) geometria dachów:
    - wymagana realizacja dachów płaskich z dopuszczeniem stosowania dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
    - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych;
- 7) ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:
  - a) w formie zgrupowanych stanowisk postojowych na parkingu terenowym,
  - b) dopuszcza się realizację 80% stanowisk postojowych w garażach wielostanowiskowych jednopoziomowych lub wielopoziomowych bądź wielokondygnacyjnych;
- 8) ustala się następujące zasady bilansowania miejsc do parkowania:
  - a) obowiązuje nakaz zaspokajania 100% potrzeb parkingowych związanych z inwestycją w granicach nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest realizowane,
  - b) liczbę miejsc do parkowania w obrębie działki budowlanej związanej z inwestycją należy kształtować z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
    - dla budynków produkcyjnych i usługowych:  
1 miejsce do parkowania / 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży,

1 miejsce do parkowania / 2 zatrudnionych pracowników na jedną zmianę, niezależnie od rodzaju inwestycji,

1 miejsce do parkowania / 3 użytkowników w lokalach biurowych i administracyjnych,

- dla budynków produkcyjnych oraz składów i magazynów wprowadza się wymóg zapewnienia dodatkowo co najmniej 2 miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych / 1 działkę budowlaną,

c) w przypadku budynku lub działki budowlanej, w obrębie których mieści się kilka rodzajów użytkowania, dopuszcza się zmniejszenie wymaganej ilości miejsc do parkowania, w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany budynek lub działkę budowlaną jednak w ilości nie mniejszej niż o 50%,

d) zaspokojenie potrzeb parkingowych generowanych przez inwestycje nie może odbywać się kosztem przestrzeni pasa drogowego dróg publicznych.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-L1, KD-L2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) pasy postojowe,

c) zieleń przydrożna lub izolacyjna;

3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą drogę lokalną oznaczoną symbolem KD-L1,

b) teren oznaczony symbolem KD-L2 przeznaczony do obsługi przylegających terenów zabudowy produkcyjno-usługowej;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) klasa techniczna – droga lokalna,

b) drogi jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających: 18m,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia wodne,

b) drogi wewnętrzne,

c) ciągi pieszo-jezdne,

d) tereny zieleni izolacyjnej;

3) wyklucza się:

a) lokalizację budynków, obiektów małej architektury oraz kubaturowych obiektów budowlanych,

b) grodzenie terenów;

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) tereny wskazane do realizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych przeznaczonych dla obsługi komunikacyjnej terenów przyległych;

5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
- b) gabaryty obiektów: wysokość ograniczona do 20 m.

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką – istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 95% zabudowy i utwardzenia terenu,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 5%,
  - c) gabaryty obiektów:
    - wysokość ograniczona do 20m,
    - geometria dachów - dachy płaskie, z dopuszczeniem zastosowania dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, urządzenia wodne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni izolacyjnej,
  - b) zadrzewienia;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację budynków, obiektów małej architektury oraz kubaturowych obiektów budowlanych oraz innych obiektów utrudniających spływ wód,
  - b) grodzenie terenów;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem, w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie, regulacji lub przekrycia fragmentów istniejących kanałów i rowów, w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych, w tym prowadzących do powstawania zalewisk bezodpływowych,
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 90%,
  - b) gabaryty obiektów: wysokość ograniczona do 20m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

**§ 27. 1.** Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;

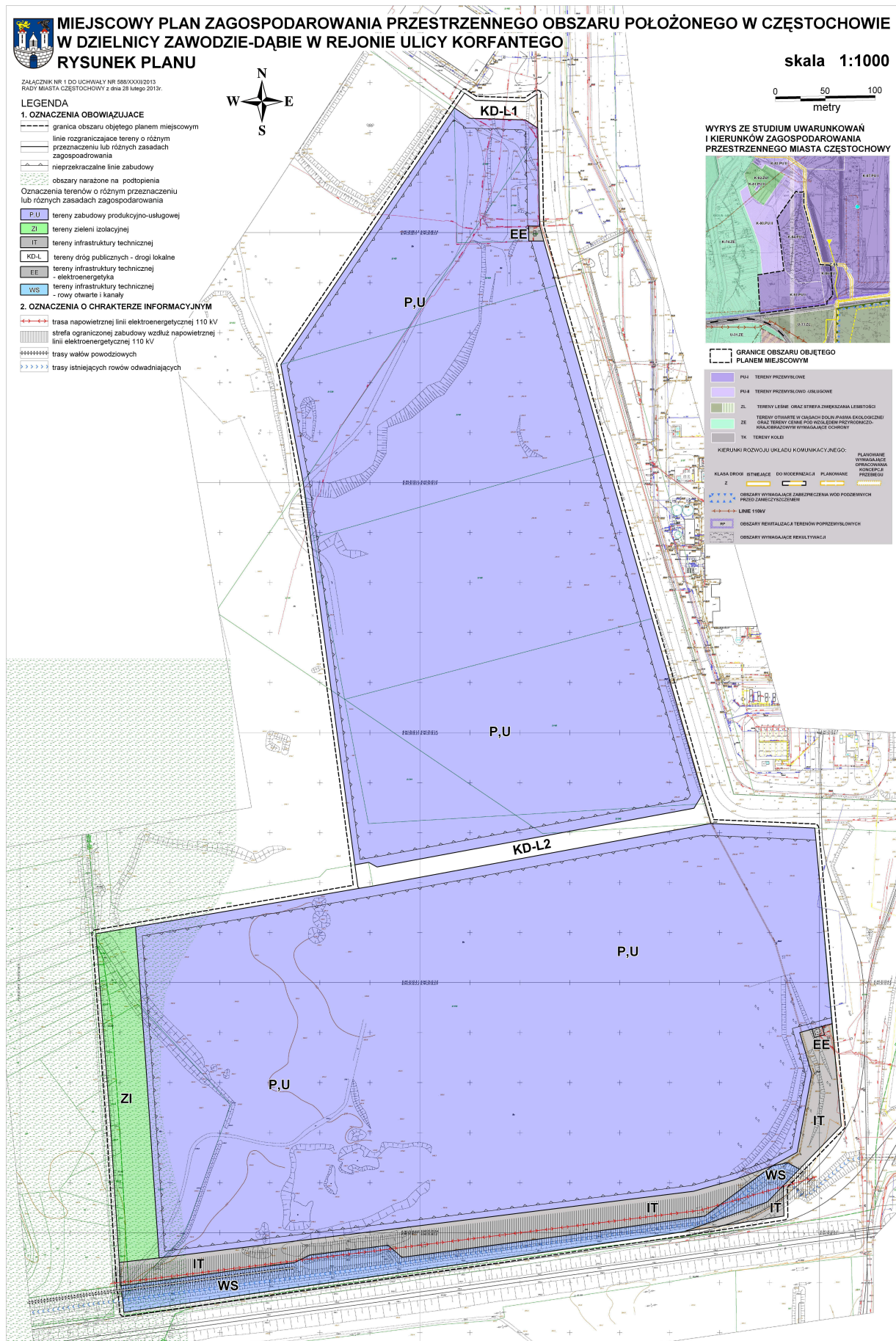
2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art.21 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zdzisław Wolski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 588/XXXII/2013

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 28 lutego 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego będą realizowane przez miasto i finansowane z:

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

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.