

**UCHWAŁA NR 862/XLIX/2014
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 20 lutego 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie
w dzielnicy Zawodzie - Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej**

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 2013 r. poz. 594, 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 (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Miasta Częstochowy uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie - Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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., zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r., uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r., uchwałą Nr 457/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 459/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r. i uchwałą Nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 43 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 571/XXXI/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2.

1. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej - sporządzonej w formie rysunku planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
 - 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, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3.

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 zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych i zasad sytuowania urządzeń reklamowych,
 - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy,

- c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - e) sposoby zagospodarowania obszaru położonego w granicach strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów określające:
- a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **PU** - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - b) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
 - c) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - d) **KD** – tereny dróg publicznych,
 - e) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
 - 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.
4. Na rysunku planu określono granice obszaru A terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
- 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej – napowietrzne linie elektroenergetyczne;
 - 2) projektowany gazociąg średniego ciśnienia;

- 3) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia;
 - 4) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.
6. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej a także gabarytów obiektów – na terenach przeznaczonych dla realizacji obiektów liniowych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary i obiekty chronione ustawą o ochronie przyrody.

§ 4.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:
 - 1) ogólnych określonych w rozdziałach od 2 do 9, właściwych dla danego terenu;
 - 2) szczegółowych dla danego terenu określonych w rozdziale 10;
 - 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 wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 5.

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) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
 - 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem determinujące przeznaczenie terenu określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
 - 6) **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;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji: budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących

urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:

- a) szyldy oraz obiekty takie jak budki wartownicze,
 - b) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych a także składowaniem lub magazynowaniem;
 - 9) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych a także składowaniem lub magazynowaniem;
 - 10) **urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informującym ustawionym przez gminę;
 - 11) **szyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 2 m²;
 - 12) **reklamie wielkogabarytowej** - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe takie jak: billboardy, reklamy wielkopowierzchniowe i trójwymiarowe - o powierzchni reklamowej powyżej 12 m² lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 6 m, liczonej od poziomu gruntu;
 - 13) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 14) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w szczególności obiektami wymienionymi w §14 uchwały.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji 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.);
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- 4) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.) .

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych i warunków sytuowania urządzeń reklamowych

§ 6.

1. W celu ochrony ładu przestrzennego, wprowadza się nakaz ograniczenia wysokości projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 10 uchwały, a jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 25 m.
2. Realizacja dachów jako płaskich, z dopuszczeniem realizacji dachów:
 - 1) dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 25°;
 - 2) o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych, w szczególności takich jak dachy szedowe lub łukowe.

3. Na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację:
 - 1) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne - o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
 - 2) pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
 - 3) elementów takich jak kominy lub maszty – o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych.
4. 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.
5. Ustala się kolorystykę projektowanych budynków:
 - 1) wprowadza się nakaz realizacji elewacji zewnętrznych w odcieniach koloru szarego, o niskim nasyceniu (nie więcej niż 30% czerni w barwie), z dopuszczeniem stosowania innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 20% powierzchni elewacji;
 - 2) wprowadza się nakaz stosowania na dachach o kącie nachylenia połaci dachowych większych niż 12° pokrycia w odcieniach koloru szarego;
 - 3) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak niebarwione: szkło, stal nierdzewna, aluminium, miedź, beton, kamienie naturalne.
6. Określa się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - 1) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych oraz urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści;
 - 2) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach terenów:
 - a) dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami: KD i KDW,
 - b) infrastruktury oznaczonych symbolami: IT i E.

Rozdział 3.

Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy

§ 7.

1. Ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu:
 - 1) jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące w granicach terenów oznaczonych symbolami PU1 i PU2;
 - 2) wzdłuż linii rozgraniczających tereny dróg:
 - a) drogi publicznej oznaczonej symbolem KD1 - w odległości 6 m, z poszerzeniem do 9 m w granicy terenu oznaczonego symbolem PU5,
 - b) drogi publicznej oznaczonej symbolem KD2 - w odległości 6 m i 9 m,
 - c) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1 - w odległości 6 m, z poszerzeniem do 9 m w sąsiedztwie ulicy Legionów,
 - d) dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW2 i KDW3 - w odległości 6 m;
 - e) ulicy Legionów - w odległości 11 m i 24 m,
 - f) drogi publicznej przylegającej do obszaru objętego planem od strony wschodniej - w odległości od 16 m do 19 m;
 - 3) w odległości 30 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem, na terenach oznaczonych symbolami: PU2, PU5 i PU9;

- 4) w odległości 15 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem PU4.
2. Dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przylegającą nieruchomością lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z wyjątkiem części terenów przylegających do:
 - 1) linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami IT i E;
 - 2) północnej granicy obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem PU9.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 8.

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek - 2400 m²;
- 2) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek - 25 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 i 2:
 - a) dla terenów dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

1. Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:
 - 1) wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów ciepła sieciowego, z dopuszczeniem ogrzewania w oparciu o indywidualne źródła energii, przy stosowaniu wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
 - 2) stosowania w prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się:
 - 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) 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. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
4. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.
5. Lokalizacja zabudowy przy napowietrznych sieciach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.
6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych 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 (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn.zm.);
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza 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 (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232);
- 3) obiektów związanych z prowadzeniem gospodarowania odpadami, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.);
- 4) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o których jest mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
- 5) 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;
- 6) zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, o której jest mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 6.

Sposoby zagospodarowania obszaru położonego w granicach strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

W granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn”, stosuje się odpowiednio ograniczenia wprowadzone w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 113, poz. 1818).

Rozdział 7.

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

§ 11.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:
 - 1) istniejące drogi publiczne przylegające do obszaru objętego planem: ulica Legionów i droga łącząca ulicę Legionów z drogą oznaczoną symbolem KD1;
 - 2) drogi publiczne służące do obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:
 - a) istniejąca droga, oznaczona symbolem KD1,
 - b) droga projektowana wzdłuż istniejącego uzbrojenia, oznaczona symbolem KD2;
 - 3) drogi wewnętrzne służące do obsługi komunikacyjnej przylegających terenów:
 - a) droga projektowana śladem ulicy Kusięckiej, oznaczona symbolem KDW1,
 - b) drogi projektowane wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem, oznaczone symbolami KDW2 i KDW3.
2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych.
3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) dla zabudowy produkcyjnej i usługowej ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na jedną zmianę,

- b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych / 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
- c) 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych / 500 m² powierzchni użytkowej magazynów lub składów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, z wprowadzeniem nakazu zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
 - 3) zasilanie w gaz z sieci gazowych;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu sieci ciepłownicze, z dopuszczeniem indywidualnych źródeł energii cieplnej i odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 9 ust. 1 uchwały;
 - 5) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
 - 6) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego.
2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem odprowadzenia wód do urządzeń kanalizacji deszczowej;
 - 2) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem - do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 9 ust. 2 uchwały.

Rozdział 9.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13.

- Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się:
- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem KDW2: remont, przebudowę lub odbudowę istniejących pawilonów handlowych, pod warunkiem zachowania przejazdu wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem o szerokości minimalnej 5 m;
 - 2) wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem PU8 jako terenu leśnego, bez prawa lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji leśnej lub wykorzystanie tego terenu jako terenu zieleni;
 - 3) wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem PU9 jako terenu rolnego, bez prawa lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej.

Rozdział 10. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14.

W granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków lub wiat: garażowych, magazynowych, składowych;
- 2) budynków zaplecza administracyjno-socjalnego;
- 3) parkingów samochodowych, w tym jako zespołów parkingów;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) obiektów małej architektury i terenów zieleni, w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń budowlanych i budowli, a w szczególności instalacji przemysłowych i części budowlanych urządzeń technicznych - zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie.

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU1**, **PU2** i **PU3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę produkcyjno – usługową, z dopuszczeniem:
 - rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,
 - lokalizacji nowych obiektów o funkcji produkcyjnej lub usługowej,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 2,0,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 20 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 400 m².

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren dawnych magazynów przeznaczony do przekształcenia dla funkcji dopuszczonych planem,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 2,0,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 20 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4 800 m².
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **PU5**, **PU6** i **PU7** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie,
 - c) wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejących w granicach terenów oznaczonych symbolami PU5 i PU6 napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z zachowaniem warunku określonego w § 9 ust. 5 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy tych sieci;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 2,0,
 - minimalna - 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 20 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4 800 m².
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU8** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna - 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 20 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 400m²;
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU9** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy produkcyjnej wyłącznie jako zabudowy uzupełniającej zabudowę usługową,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej lub produkcyjnej zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, z zachowaniem warunku określonego w § 9 ust. 5 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy tej sieci;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 12 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych – do 17 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 400 m².

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **IT1** i **IT2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;

- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) pas terenu wyznaczony dla lokalizacji obiektów liniowych, w tym szczególności dla lokalizacji sieci gazowych obejmujących:
 - gazociągi wysokiego ciśnienia, o średnicy nie większej niż DN 300,
 - gazociągi średniego ciśnienia,
 - b) realizacja sieci gazowych w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
 - c) wprowadza się zakaz:
 - lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - urzędzania stałych składów lub magazynów,
 - zadrzewiania lub zalesiania terenu,
 - d) dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury innych jak sieci gazowe, dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych, a także obiektów wymienionych w § 14 pkt: 3, 5 i 6 uchwały, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób nie kolidujący z sieciami gazowymi,
 - e) tereny zieleni dopuszczone wyłącznie jako tereny zieleni niskiej,
 - f) wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy tych sieci;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym stację transformatorową, z dopuszczeniem:
 - rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,
 - lokalizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznych innych jak sieci i urządzenia elektroenergetyczne, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób nie kolidujący z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 0,8,
 - minimalna - 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się zabudowę i utwardzenie 100% terenu oznaczonego symbolem E,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość stacji transformatorowych - do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - do 17 m.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD1** i **KD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna – drogi lokalne,
 - b) zachowuje się wydzielony pas drogowy drogi oznaczonej symbolem KD1, o szerokości w liniach rozgraniczających od 15 m do 32 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) projektuje się pas drogowy drogi oznaczonej symbolem KD2 o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami KD1 i KD2 dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.),
 - przystanków komunikacyjnych i zieleni przydrożnej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego w tym w szczególności stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,
 - e) wprowadza się zakaz:
 - lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych innych niż dopuszczone w pkt d obiekty, a w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - zalesiania terenu,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość stacji transformatorowych lub przystanków – do 6 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej lub przystanku – do 15 m²,
 - wysokość innych obiektów budowlanych – do 17 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KD3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się fragment terenu skrzyżowania skanalizowanego typu rondo (rondo im. Havla zrealizowane w ciągu ulicy Legionów), stanowiący ścieżkę rowerową, chodnik i tereny zieleni niskiej, z dopuszczeniem:
 - przebudowy istniejących obiektów budowlanych,
 - lokalizacji obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, a także terenów zieleni niskiej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,

b) wprowadza się zakaz:

- lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, a w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- zalesiania i zadrzewiania terenu,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDW1**, **KDW2** i **KDW3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) tereny przeznaczone dla budowy dróg wewnętrznych,

b) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających 10 m z:

- dopuszczeniem miejscowego zwężenia do szerokości nie mniejszej niż 5 m, na długości nie większej niż 30 m,
- nakazem poszerzenia pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KDW1 do szerokości 20 m - na łukach drogi i w sąsiedztwie ulicy Legionów (w sposób umożliwiający realizację placu manewrowego o minimalnych wymiarach 20 m x 20m),

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2 i KDW3 dopuszcza się lokalizację:

- obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- parkingów, urządzeń budowlanych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego a także terenów zieleni niskiej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,

d) wprowadza się zakaz:

- lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, a w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- zalesiania terenu,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 20.

Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 22.

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu 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.

§ 23.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 24.

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 1
do Uchwały NR 862/XLIX/2014
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 20 lutego 2014 r.



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY ZAWODZIE-DĄBIE, W REJONIE ULIC: LEGIONÓW I KUSIĘCKIEJ
RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1 000

