

**UCHWAŁA NR 960/LIII/2014**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 26 czerwca 2014 r.

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

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 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 8, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Miasta Częstochowy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie - Dąbie, w rejonie ulic: Korfantego i Koksowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni 38,77 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 767/XLII/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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, sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - f) 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,

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;

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) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej,
- b) **KT** – tereny bocznic kolejowej,
- c) **KD** - tereny dróg publicznych;

3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

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

1) tory kolejowe;

2) istniejące sieci infrastruktury technicznej:

- a) estakady energetyczne,
- b) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV,
- c) kable energetyczne,
- d) wodociąg - woda pitna,
- e) wodociąg – woda surowa,
- f) wodociąg – woda przemysłowa,
- g) kanał sanitarny – ciśnieniowy,
- h) kanał sanitarny – grawitacyjny,
- i) kanały deszczowe;

3) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. 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 terenu 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 terenie przeznaczonym dla realizacji drogi publicznej oznaczonym symbolem KD1;

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 7, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu określonych w rozdziale 8;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. 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 dominujące przeznaczenie terenu określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania, 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, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
  - a) obiekty takie jak: portiernie i budki wartownicze,
  - b) elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, 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) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) **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 §13 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 518);
- 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.);
- 5) **bocznica kolejowa** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 4 pkt 10 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1594);
- 6) **odpady ulegające biodegradacji, przetwarzanie odpadów, składowisko odpadów, zbieranie odpadów** - odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 3 ust. 1 pkt: 10, 21, 25 i 34 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych, sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy**

§ 6. 1. 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, łukowe lub pogrążone.

2. Na budynkach, nad płaszczyznę dachów, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne - o wysokości nie większej niż 5 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 15 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.

3. 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.

4. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych.

5. 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.

6. Ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu:

- 1) w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi publicznej – ulicy Korfantego;
- 2) w odległościach: od 6 m do 10 m od linii rozgraniczających terenów przeznaczonych dla realizacji dróg publicznych oznaczonych symbolami KD1 i KD2.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

§ 7. 1. W celu 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 i urządzeniach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

**§ 8.** W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) składowisk odpadów oraz obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, ulegających biodegradacji, w tym w szczególności kompostowni;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późn. zm.), za wyjątkiem zakładów, w których skutki potencjalnej awarii przemysłowej dla ludzi i środowiska:
  - a) nie spowodują zwiększenia zagrożenia awarią przemysłową lub pogłębienia jej skutków dla znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów zwiększonego i dużego ryzyka,
  - b) nie stworzą zagrożenia dla sąsiednich terenów przeznaczonych lub wykorzystywanych pod zabudowę inną niż produkcyjno-usługową, a w szczególności dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy użyteczności publicznej;
- 3) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o których jest mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
- 4) 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;
- 5) 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 4.**

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

**§ 9. 1.** Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) ulica Korfantego - istniejąca droga publiczna przylegająca do obszaru objętego planem;
- 2) drogi wewnętrzne przylegające do obszaru objętego planem, umożliwiające dostęp do drogi publicznej – ulicy Koksowej, położonej po stronie zachodniej obszaru objętego planem;
- 3) drogi publiczne służące do obsługi komunikacyjnej przylegających terenów, projektowane w granicach terenów oznaczonych symbolami KD1 i KD2.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz bocznic kolejowych.

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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
  - c) 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów lub składów.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 10.** 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 o sieci ciepłownicze, z dopuszczeniem indywidualnych źródeł energii cieplnej i odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 7 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 kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 7 ust. 2 uchwały.

#### 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 § 7 ust. 2 uchwały.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 11.** 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 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek - 4000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek - 50 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 i 2:
  - a) dla terenów dróg, bocznic kolejowej lub urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

## **Rozdział 7.**

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

§ 12. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się ich wykorzystanie jako terenów zieleni, bez możliwości ich zalesiania.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. 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.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P1**, **P2** i **P3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przy lokalizacji zabudowy wymagane jest uwzględnienie istniejących bocznic kolejowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy lub rozbiórki;
- 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 - 0,005,
  - 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 5 kondygnacji nadziemnych,
    - wysokość budynków w kalenicy głównej - do 25 m,
    - wysokość innych obiektów budowlanych – do 150 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny bocznic kolejowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna, a w szczególności tereny składów i magazynów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejące bocznic kolejowe, użytkowane dla potrzeb kolejowego transportu wewnątrzzakładowego,
  - b) dopuszcza się przebudowę istniejących a także lokalizację nowych bocznic kolejowych wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami służącymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania bocznic kolejowych oraz do przewozu osób i rzeczy,

- c) warunkiem lokalizacji zabudowy o funkcji produkcyjnej jest uwzględnienie istniejących bocznic kolejowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem: przebudowy istniejących lub rozbiórki nie użytkowanych bocznic kolejowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wprowadza się zakaz zadrzewiania terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,6,
    - minimalna – 0,001,
  - 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 2 kondygnacji nadziemnych,
    - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 15 m,
    - wysokość innych obiektów budowlanych – do 150 m.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KD1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a także parametry projektowanej drogi:
  - a) klasa techniczna drogi - dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od 12 m do 15 m, z niezbędnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań i łuków oraz na zakończeniu drogi, w sposób umożliwiający realizację placu manewrowego dla samochodów ciężarowych,
    - 3 m – na odcinku stanowiącym poszerzenie drogi położonej poza granicami obszaru objętego planem,
  - c) w granicach terenów dróg publicznych 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.) a także parkingów i zieleni przydrożnej,
    - zachowanie lub przebudowę istniejących, a także lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KD2** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) tereny związane z komunikacją publiczną:
    - przeznaczone dla lokalizacji dróg publicznych (klasa techniczna - dojazdowa) oraz urządzeń transportu publicznego,
    - dopuszczone do lokalizacji zabudowy usługowej, a w szczególności usług związanych z obsługą pracowników i transportu samochodowego,
  - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.) a także: parkingów, placów manewrowych i zieleni przydrożnej,
- lokalizację urządzeń transportu publicznego, takich jak: pętle autobusowe i przystanki komunikacji publicznej,
- zachowanie lub przebudowę istniejących, a także lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
- lokalizację obiektów usługowych, w sposób nieograniczający funkcjonalności układu komunikacyjnego;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna – 0,6,
  - minimalna - 0,001,
- 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 – 25%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
  - budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 15 m,
  - wysokość innych obiektów budowlanych – do 50 m.

## **Rozdział 9. Przepisy końcowe**

**§ 17.** 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 5%.

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

**§ 19.** 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zdzisław Wolski**

