

**Projekt**

z dnia 13 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA**

**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Ostatni Grosz, w rejonie ulic: Bór i Równoległej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem”, obejmujący dwa obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Ostatni Grosz: obszar nr 1 – położony w rejonie ulicy Bór, o powierzchni 1,8 ha i obszar nr 2 – położony w rejonie ulicy Równoległej, o powierzchni 1,2 ha, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje dwa obszary, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 390.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszarów objętych 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, obejmujący obszary nr 1 i 2, 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) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3. 1.** Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziałach 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust.1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszarów objętych planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym obszar objęty planem o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące występować w granicach linii rozgraniczających;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające jedną lub kilka funkcji wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogące z nimi harmonijnie współistnieć;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej z wyłączeniem: usług logistycznych, publicznych, prowadzenia punktów skupu oraz recyklingu surowców wtórnych – nieobejmujących prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów;
- 6) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura i sztuka, sport, obsługa bankowa i pocztowa, administracja w tym administracja publiczna i wymiaru sprawiedliwości, nauka, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 7) **usługach logistycznych** – należy rozumieć usługi związane z transportowaniem i magazynowaniem produktów w tym: usługi spedycji, transportu, magazynowania, a także usługi pokrewne i wspomagające proces przepływu towarów między ogniwami łańcucha dostaw – wraz z ich pełną obsługą formalno-prawną;
- 8) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej albo produkcyjnej, a także składowaniem bądź magazynowaniem;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni: tarasów,

stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat od strony istniejących dróg publicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 12) **muralu artystycznym** – należy przez to rozumieć wielkoformatową grafikę na ścianach budynków wykonaną na bazie farb dostosowanych do malarstwa na elewacji budynku;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zielenią zwartą złożoną z roślinności średnio- i wysokopiennej (krzewów i drzew), ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z ich aktami wykonawczymi, zawierające wymogi dotyczące zagospodarowania i planowania przestrzennego.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- 4) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 i 875);
- 5) **przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 6) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady kształtowania zabudowy**

**§ 5.** 1. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie i odbudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
  - a) parkingów i obiektów małej architektury,
  - b) budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
  - c) dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli.

3. W granicach obszarów objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezwiązanych trwale z gruntem służących organizacji okolicznościowych imprez plenerowych, wystaw, pokazów i targów – wyłącznie na czas ich trwania, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji.

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, z określeniem zasad kształtowania linii zabudowy**

§ 6. 1. W granicach obszarów objętych planem wprowadza się nakaz ujednolicenia formy, detalu architektonicznego oraz kolorystyki budynków i pokrycia dachów, w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

2. W granicach terenów objętych planem wprowadza się nakaz stosowania:

- 1) na elewacjach zewnętrznych budynków stosowanej kolorystyki w odcieniach beżu lub szarości, z zakazem stosowania kolorów fosforyzujących, z dopuszczeniem stosowania:
  - a) innych kolorów wyłącznie w strefie głównego wejścia do budynków, na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni tej elewacji,
  - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: beton architektoniczny, aluminium, drewno, kamień, cegła utrzymana w odcieniach czerwieni, bądź ich realistycznych imitacji (z wyłączeniem materiałów imitujących drewno),
  - c) ceramiki, szkła, w tym szkła barwionego;
- 2) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większych od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach szarości, z dopuszczeniem stosowania: materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: miedź, ołów oraz szkło.

3. W granicach terenów objętych planem wprowadza się zakaz stosowania murali artystycznych.

4. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych przywołanych w poniższym ust. 5.

5. Lokalizacja budynków i obiektów budowlanych przy drogach publicznych z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471, 1087 i 2338) oraz pod warunkiem zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Postępowanie z odpadami powinno być zgodne z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

4. Oddziaływanie związane z funkcjonowaniem zagospodarowania i zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami PU nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami poszczególnych terenów.

5. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej, instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska.

**§ 8.** Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszarów objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem:
  - a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenu 1PU,
  - b) infrastruktury technicznej zaliczanej do inwestycji celu publicznego;
- 2) instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości – w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U z 2020 r. poz. 1219, 1378 i 1565);
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 5) nowych sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej, powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 6) obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
- 7) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 9. 1.** Zachowuje się sposób obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem z utrzymaniem dotychczasowych powiązań obszarów z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają następujące drogi publiczne obsługujące bezpośrednio obszary objęte planem i zapewniające powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) obszaru nr 1: ulica Bór (granicząca z obszarem objętym planem od strony zachodniej);
- 2) obszaru nr 2: ulica Równoległa (granicząca z obszarem objętym planem od strony wschodniej).

**§ 10. 1.** W granicach obszarów objętych planem, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako: dojazdy do działek budowlanych, w tym dojazdy do parkingów nadziemnych i podziemnych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

2. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

4. W granicach obszarów objętych planem obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego – dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowym, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej: w przypadku realizacji zabudowy obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działek budowlanych, na których realizowane są inwestycje.

2. Ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych miejsc do parkowania, służących do obsługi zabudowy, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

- 1) dla zabudowy usługowej obligatoryjnie:
  - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,
  - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych do 3 zatrudnionych na jedną zmianę i każde kolejne stanowisko na następnych 5 zatrudnionych na jedną zmianę;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany;
- 3) dla placów składowych i magazynów obligatoryjnie:
  - a) minimum 2 stanowiska postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni składowych,
  - b) 1 stanowisko postojowe na 3 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany;
- 4) dla zabudowy i zagospodarowania terenów niewymienionych wyżej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów o tej funkcji oraz 1 stanowisko postojowe na 3 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany.

3. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji garaży:

- 1) realizacja garaży jako:
  - a) podziemnych,
  - b) nadziemnych wbudowanych w budynki;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży jako:
  - a) obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych,
  - b) wolnostojących garaży lub zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).

4. Dla zabudowy: usługowej i produkcyjnej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

## **Rozdział 6.**

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

§ 12. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszarów objętych planem system infrastruktury technicznej (z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym), z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem niewprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;

2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach, placach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

3. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

4. Zaopatrzenie w wodę – w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy, z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.

5. Odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z sieci ciepłowniczej – w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;

2) z indywidualnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska, z preferowaniem wykorzystania na cele grzewcze gazu sieciowego i energii ze źródeł odnawialnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne.

8. Zaopatrzenie w gaz – w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne.

9. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) w oparciu o istniejące sieci kanalizacji deszczowej; warunkiem odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacyjnych jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;

2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zagospodarowaniem wód deszczowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych.

## **Rozdział 7.**

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

§ 13. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1500m<sup>2</sup>,

b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek: 25m;

2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 1**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług publicznych,
  - b) magazyny, składy,
  - c) usługi logistyczne,
  - d) place manewrowe i składowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
  - b) w przypadku realizacji zabudowy produkcyjnej, wprowadza się nakaz realizacji w północnej linii rozgraniczającej terenu (wzdłuż ulicy Bór) pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 2,1,
    - minimalna – 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - wysokość budynków – 15 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 18 m,
  - e) geometria dachów:
    - dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
    - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 2**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług publicznych,
  - b) magazyny, składy, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej takie jak: myjnia, warsztaty samochodowe, stacja paliw,
  - c) usługi logistyczne,



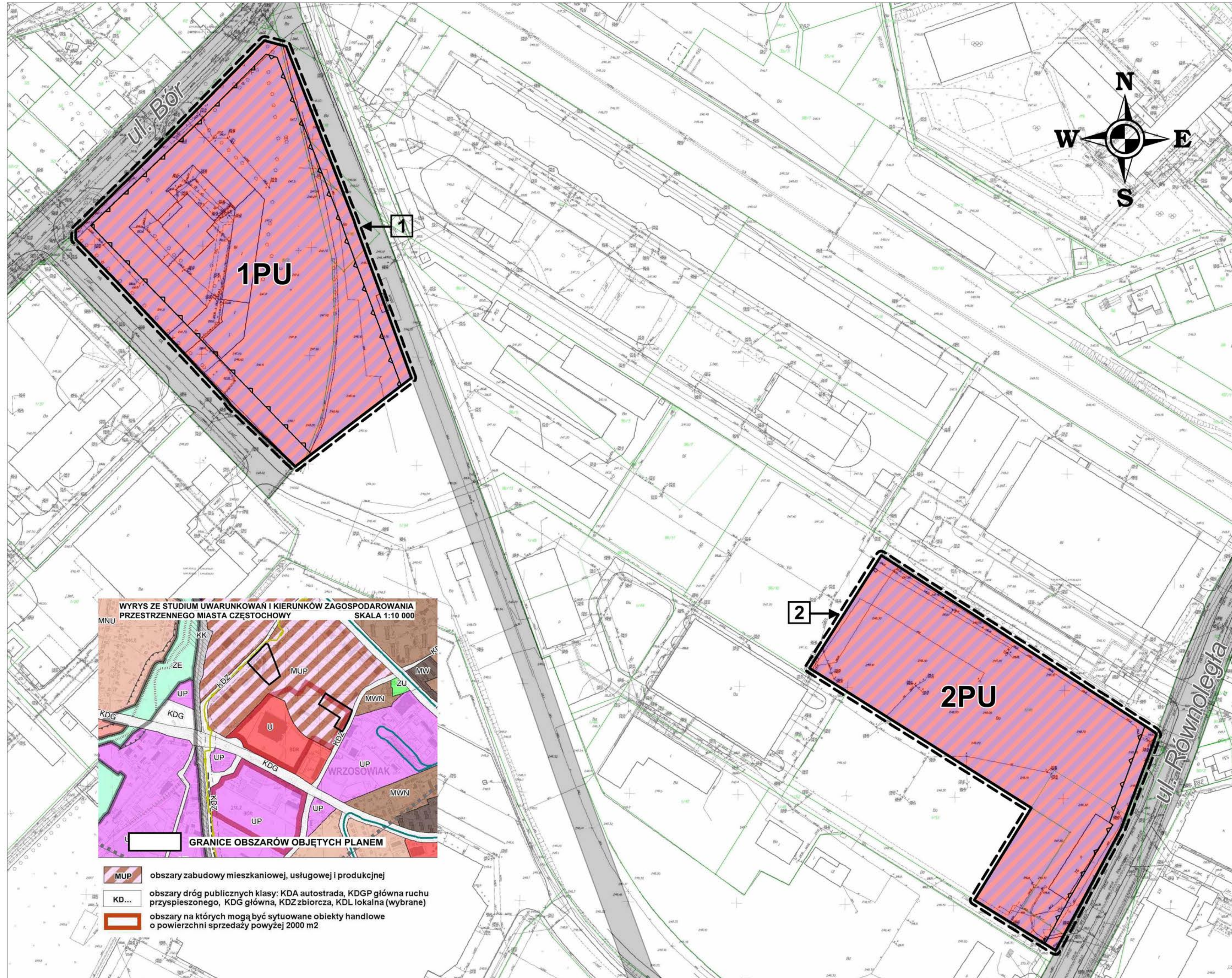
- d) place manewrowe i składowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 4,0,
  - minimalna – 0,1,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- wysokość budynków – 28 m,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 18 m,
- e) geometria dachów:
- dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
  - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

**§ 16.** 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%.

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

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



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmujący obszary położone w  
**CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY OSTATNI GROSZ**  
W REJONIE ULIC: BÓR I RÓWNOLEGŁEJ

**LEGENDA**  
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

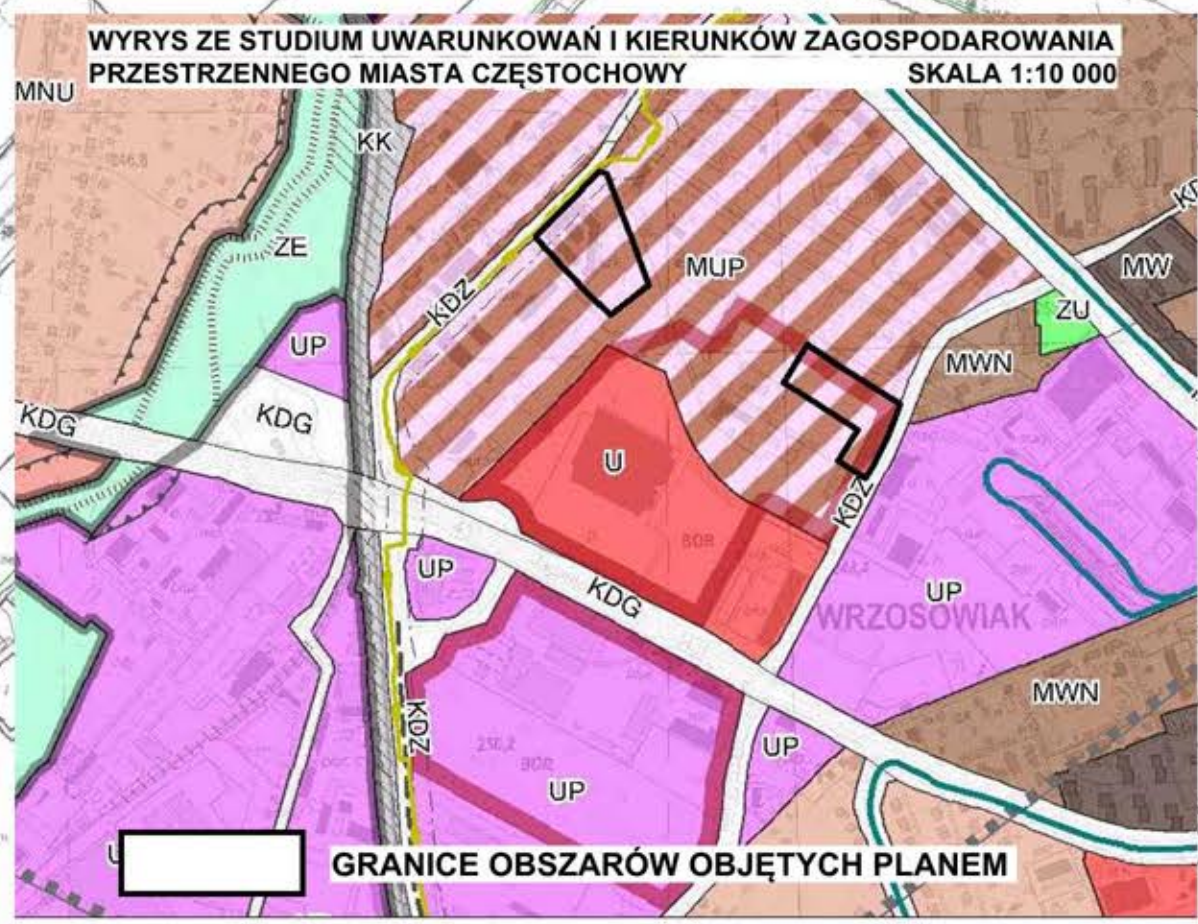
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- 1 → NUMERY PORZĄDKOWE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:**

- PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

**OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- CAŁE OBSZARY OBJĘTE PLANEM ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓDPODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA /W/ - GZWP NR 325



- MUP obszary zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej
- KD... obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- obszary na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia  
w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmującego obszary położone w Częstochowie w dzielnicy  
Ostatni Grosz w rejonie ulic Bór i Równoległej

**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO** skala 1:1000

0 50  
metry

 **MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA**  
42-202 Częstochowa, ul. Katedralna 8 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia.....2020 r.

**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**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały

Rady Miasta Częstochowy

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik3.xml



**Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego**

**Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego w postaci elektronicznej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Ostatni Grosz, w rejonie ulic: Bór i Równoległej.**

## Uzasadnienie

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Ostatni Grosz, w rejonie ulic: Bór i Równoległej**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) – nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

1) projekt planu dotyczy dwóch obszarów położonych w dzielnicy Ostatni Grosz:

a) obszaru nr 1 – położonego w rejonie ulicy Bór o powierzchni 1,8 ha, w granicach którego planowana jest budowa zakładu produkcji spożywczej opartej na nowoczesnych i ekologicznych technologiach wykorzystania energii i wody, w którym przewiduje się zatrudnienie około 200 pracowników;

b) obszaru nr 2 – położonego w rejonie ulicy Równoległej o powierzchni 1,2 ha, w granicach którego planowana jest realizacja wysokiej klasy budynku biurowego, w ramach prowadzonych przez inwestora usług logistycznych;

- oba obszary przylegają do wyznaczonych w obowiązującym planie terenów produkcyjno-usługowych, a obszar nr 1 dodatkowo, od strony wschodniej do terenów usługowych (funkcjonujący sklep Makro Cash and Carry Polska S.A.); w sąsiedztwie obszarów objętych planem, pomiędzy ulicami: Bór i Równoległą wykształciła się zabudowa produkcyjno-usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej; z uwagi na dobre skomunikowanie z pozostałymi obszarami miasta (łatwy dojazd do miejsc pracy) tereny są szczególnie cenne dla przedsiębiorców zatrudniających pracowników; na wskazanym obszarze lokalizowane są obiekty usługowe, wytwórcze – wypierające stopniowo pozostałą w tej części miasta – funkcję mieszkaniową jednorodzinną;

2) celem opracowania planu jest: zmiana funkcji obszaru przy ul. Bór (obszar nr 1) z funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na funkcję produkcyjno-usługową oraz zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w granicach obszaru przy ul. Równoległej (obszar nr 2), co pozwoli inwestorom na efektywne wykorzystanie potencjału przedmiotowych obszarów oraz na większą swobodę w kształtowaniu projektowanej zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, czego efektem będzie powstanie nowych miejsc pracy;

3) z uwagi na zakres planu i jego specyfikę, plan nie wyznacza nowych terenów rozwojowych dla potrzeb zabudowy, ale odnosi się do obszarów już przeznaczonych pod realizację zabudowy i w pełni uzbrojonych – każda nieruchomość objęta planem posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej i zbiorczej kanalizacji sanitarnej (zakładana intensywność zabudowy wyklucza lokalizację na tym terenie przydomowych oczyszczalni ścieków);

4) projekt planu obejmuje obszary z istniejącym układem drogowym;

5) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo oraz prawnie chronione obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;

6) w granicach obszarów objętych projektem planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości, przyjęty uchwałą nr 420.XXXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 listopada 2016 r.; sporządzony projekt planu stanowi modyfikację planu obowiązującego i jego realizacja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko;

7) w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r., obszary objęte planem położone są w granicach obszaru zabudowy mieszanej, usługowej i produkcyjnej (MUP); sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium;

8) w granicach opracowania nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania, nie występują

też zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe;

9) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 6 tekstu planu;

b) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 7 tekstu planu;

c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 8 i § 11 ust. 4 tekstu planu;

d) walory ekonomiczne przestrzeni oraz własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;

e) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 ust. 4 tekstu planu;

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 tekstu planu;

g) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 ust. 4 tekstu planu;

h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;

i) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 listopada 2020 r. do 2 grudnia 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia 17 grudnia 2020 r. do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi;

j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określające formę, miejsce i termin składania wniosków, zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

k) przy sporządzaniu projektu planu wazono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

l) projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: sporządzenie planu jest realizowane w oparciu o § 2.1 uchwały nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy – w załączniku do ww. uchwały, obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu pod pozycją nr 5 w roku 2020;

m) zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 10 ust. 4 uchwały;

n) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, suma dochodów gminy, związanych z uchwaleniem planu nie ulegnie zmianie, obciążeniem finansowym dla gminy będą koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego – w prognozie łączne wydatki z budżetu gminy na ten cel oszacowano na ok. 10 000 zł; środki finansowe zabezpieczane są w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego – w dziale 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G/005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.