

UCHWAŁA NR 629.XLVI.2021

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Bleszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Bleszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej, 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 29,3 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 323.XXV.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Bleszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej.

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, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.
 2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) 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 3;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe, określające przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) UMN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,

- c) UP – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - d) Us – teren usług – składowanie,
 - e) ZE – teren zieleni w ciągach ekologicznych,
 - f) IE – teren infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką,
 - g) KDZ – teren drogi publicznej – droga zbiorcza,
 - h) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 5) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym.

2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenia graficzne dla obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi Q10%;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1%.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) teren rzeki Konopki;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%;
- 3) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Częstochowa W;
- 4) tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu (tereny kolejowe);
- 5) sieci gazowe średniego ciśnienia: DN225 i DN40;
- 6) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zasad zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

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

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

3. Użycie w uchwale samego symbolu litrowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

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

§ 5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że ze względu na istniejące uwarunkowania w granicach obszaru objętego planem, w dniu jego uchwalenia, nie występuje potrzeba ich określenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania województwa;
- 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania działki w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć w sposób niekolidujący, na zasadach określonych w planie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu; nie dotyczy ona podziemnych części budynków oraz elementów architektonicznych takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, rampy, windy, elementy wystroju elewacji oraz obiekty takie jak portiernie;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty służące prowadzeniu ogólnodostępnej działalności usługowej, niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych, służącej zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności;
- 7) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z bezpośrednim lub pośrednim wytwarzaniem nowych produktów, w tym polegające na obróbce surowców, wytwarzaniu półfabrykatów lub elementów wyrobów finalnych;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku obliczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działka – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;

- 4) 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 (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 i 1696 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej – odpowiada 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 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234);
- 6) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiada przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839);
- 7) magazynowanie odpadów – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 i 784);
- 8) przetwarzanie odpadów – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt. 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 9) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z definicjami zawartymi w przepisach powszechnie obowiązujących.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 7. 1. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 471 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury.

3. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z określonymi w Rozdziale 8 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą może być wykorzystany jedynie pod lokalizację:

- 1) ogrodzeń;
- 2) utwardzonego wjazdu na teren działki, ciągów komunikacji pieszej, zadaszonych i osłoniętego miejsca na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) budynku portierni przy bramach wjazdowych;
- 7) ścieżek rowerowych.

5. Zabudowa istniejąca w dniu uchwalenia planu, zlokalizowana pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą może być rozbudowana zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Za zgodne z przepisami planu ustala się remonty, przebudowę i nadbudowę do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych, dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, zlokalizowanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą. Przepis ust. 10 i 11 stosuje się odpowiednio.

7. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Nie dotyczy to granicy frontowej działki.

8. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

9. Określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy należy odnosić do terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

10. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa, budynków:

- 1) o wysokości równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę o nie więcej niż 1,0 m ponad istniejącą wysokość budynku w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę, w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 15%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę, w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

11. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, dopuszcza się umieszczanie na budynkach:

- 1) pomieszczeń technicznych dla urządzeń oraz elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne do wysokości nieprzekraczającej 3,0 m ponad określoną w planie wysokość budynków;
- 2) urządzeń technicznych takich jak: kominy, maszty, anteny, do wysokości wraz z wysokością budynku, nieprzekraczającej 20,0 m, co nie dotyczy budynków mieszkalnych.

12. Zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych:

- 1) rozwiązania architektoniczne dla zabudowy w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób jednolity;
- 2) należy stosować naturalne materiały wykończeniowe takie jak: cegła, kamień, beton, szkło, drewno, aluminium, miedź, stal, bądź ich realistyczne imitacje z wyłączeniem okładzin WPC;
- 3) na powierzchniach elewacji należy stosować kolory jasne o niskiej intensywności nasycenia;
- 4) zastosowanie farb i tynków o dużym nasyceniu koloru możliwe jest na maksymalnie 25% powierzchni elewacji.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 3) realizacji działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 4) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
- 5) lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW i biogazowni.

2. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) przy zaopatrzeniu w energię ciepłą, dobór rozwiązań technicznych mających na celu unikanie, lub ograniczenie do poziomów dopuszczalnych, emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza;
- 2) stosowanie w prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej instalacji, i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub ziemi;
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni narażonych na zanieczyszczenie oraz ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 624 i 784) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028).

4. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 i 2320) oraz z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu, przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2020 r. 1219, 1378, 1565, 2127 i 2338 oraz z 2021 r. poz. 802 i 868), dotyczących zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności przeciwdziałaniu niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi poprzez zapobieganie niszczeniu gleby, ograniczaniu niszczenia pokrycia terenu roślinnością, zapewnieniu racjonalnego wykorzystania warstwy próchnicznej gleby oraz jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu.

6. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UMN jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

7. Dla zachowania wartości przyrodniczych i ochrony krajobrazu wprowadza się tereny zieleni w ciągach dolin, cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, oznaczone na rysunku planu symbolem ZE.

8. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

Rozdział 4.

Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9.1. Na rysunku planu wskazano obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q1%;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest duże i wynosi Q10%.

2. Dla obiektów i obszarów wskazanych w ust.1 oraz na rysunku planu działają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ww. ustawy.

§ 10. Na terenach przylegających do terenów kolejowych, położonych przy wschodniej granicy obszaru objętego planem, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1043, 1378, 1778 oraz z 2021 r. poz. 784) wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 11. Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie gazociągu średniego ciśnienia DN225, DN40 musi uwzględniać strefy kontrolowane i działające w ich zasięgu ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U z 2013 r. poz. 640).

§ 12. Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, przy zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej, w granicach których lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, Dz. U. z 2019 r. poz. 2448), zabezpieczenia przed porażeniem i pożarem oraz zapewnienia bezpieczeństwa pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401).

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1) Parametry działek powstałych w wyniku procesu scalenia i podziału:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UMN:

- minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki 15,0 m,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- minimalna powierzchnia działki 600 m²,
- minimalna szerokość frontu działki 15,0 m,

c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Us:

- minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,

d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP:

- minimalna powierzchnia działki 900 m²,
- minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,

e) dla pozostałych terenów:

- minimalna powierzchnia działki 30 m²,
- minimalna szerokość frontu działki 6,0 m.

2) Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 80 – 100°.

Rozdział 6.

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

§ 14. 1. Utrzymuje się dotychczasowe powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który tworzą: ulica Jagiellońska – droga publiczna nr 43, kategorii krajowej, klasy technicznej G–główna oraz ulica Bór – droga publiczna nr 6627S, kategorii powiatowej, klasy technicznej Z–zbiorcza, ulica Królewska – droga publiczna kategorii gminnej.

2. W granicach obszaru objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogą wewnętrzną - ulicą Dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW, o parametrach określonych w przepisach szczegółowych.

3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów i urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu drogowego w tym stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych, zieleni izolacyjnej i urządzonej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z prowadzeniem ruchu drogowego.

4. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się również:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, będący częścią terenu drogi publicznej – ulicy Bór, na skrzyżowaniu z ulicą Dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDZ, będący częścią terenu drogi publicznej – ulicy Bór, przeznaczony na poszerzenie i modernizację pasa drogowego.

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

6. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, w zależności od potrzeb, realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, służących jako dojazdy do działek budowlanych lub gruntów rolnych.

7. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy czym szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5,0 m.

8. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, przy minimalnych szerokościach: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych.

9. W przypadku realizacji nowej zabudowy, w tym rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń technicznych lub gospodarczych na funkcję usługową, produkcyjną lub mieszkaniową ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca parkingowe dla samochodów (w tym również w garażu):

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum:
 - a) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży lecz nie mniej niż dwa stanowiska,
 - b) dla obiektów usługowych innych niż handlowe – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż dwa stanowiska,
 - c) dla obiektów gastronomii – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 4 osoby zatrudnione w obiektach usługowych lecz nie mniej niż dwa stanowiska,

- e) dodatkowo należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych na każde przekroczone 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej (w tym składów i magazynów) należy zapewnić minimum:
- a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę lecz nie mniej niż dwa stanowiska postojowe,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych lub / i ciężarowych na każde przekroczone 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji produkcyjnej,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych lub / i ciężarowych na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych;
- 4) na terenach o funkcji usługowej, na parkingach ogólnodostępnych należy przeznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów z kartą parkingową w liczbie zgodnej z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471, 1087 i 2338 oraz z 2021 r. poz. 54 i 720).
10. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:
- 1) zapewnienie wszystkich miejsc parkingowych na terenie nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja lub na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) w przypadku obiektu, w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany obiekt lub zespół obiektów;
 - 3) miejsca parkingowe należy realizować jako parkingi terenowe lub/i garaże.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu oraz lokalizacji (z zachowaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym).

2. Lokalizacja projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowana zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu oraz zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących budynków oraz istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obsługa z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;
- 2) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy pomocy sieci hydrantowej z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenie w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030);
- 3) do celów produkcyjnych dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po ewentualnym wstępnym oczyszczeniu na terenie zakładu do parametrów określonych w przepisach Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków

dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 1757).

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, biologicznie czynny;
- 2) odprowadzenie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników i gruntu;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wraz z przepisami wykonawczymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozbudowę istniejących sieci średniego napięcia oraz budowę nowych sieci średniego i niskiego napięcia, i stacji transformatorowych SN/nN, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;
- 2) możliwość przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów lokalnych systemów sieci ciepłej;
- 2) wykorzystanie do ogrzewania obiektów gazu sieciowego;
- 3) zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych urządzeń, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących energię odnawialną typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła.

8. W granicach obszaru objętego planem, w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się możliwość rozbudowy istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia oraz budowę nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące innych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 576);
- 2) możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób wykluczający oddziaływanie na ludzi, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 777 i 784) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe, zasady zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1UMN**, **2UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących, z zastrzeżeniem przepisu §7 ust. 6,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w parterze zabudowy mieszkaniowej,

- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 1,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 30%,
 - d) wysokość obiektów budowlanych:
 - wysokość budynków usługowych – maksymalnie 10,0 m,
 - wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – maksymalnie 5,0 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu – maksymalnie 14,0 m,
 - e) geometria dachów:
 - dachy budynków usługowych i mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych 20 - 40° lub dachy płaskie,
 - dachy budynków gospodarczych i garażowych – jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 15-30° lub dachy płaskie,
 - dachy wiat – jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych, garażowych i wiat,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących, z zastrzeżeniem przepisu §7 ust. 6,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 1,2,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 20%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków usługowych i magazynowych – maksymalnie 10,0 m,
 - wysokość budynków garażowych i wiat – maksymalnie 6,0 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu – maksymalnie 14,0 m,
 - e) geometria dachów:

- dachy budynków usługowych, magazynowych – dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- dachy budynków garażowych – jednospadowe lub dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych do 25° lub dachy płaskie,
- dachy wiat – jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1UP, 2UP, 3UP, 4UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i wiat,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych na terenach oznaczonych symbolem 2UP, 3UP, 4UP,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, niezbędnych do prowadzenia działalności,
- d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących, z zastrzeżeniem przepisu §7 ust. 6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ,
- 8,0 m od linii rozgraniczającej będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem od strony północnej i wschodniej, przebiegającej wzdłuż ulicy Bór,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem od strony północnej, przebiegającej wzdłuż ulicy Jagiellońskiej,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 1,6,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 10%,
- d) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – maksymalnie 12,0 m,
- wysokość budynków garażowych i wiat – maksymalnie 6,0 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem 1UP, 2UP, 3UP – maksymalnie 14,0 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem 4UP mierzona od poziomu terenu – maksymalnie 20,0 m,

e) geometria dachów:

- dla terenu oznaczonego symbolem 1UP – dachy płaskie,
- dla terenu 2UP, 3UP, 4UP – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40°,

- dachy wiat – jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UP i 4UP obowiązują ustalenia §10.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4UP, ustala się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki, na styku z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem ZE, jeżeli pozwala na to istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa oraz istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Us ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług – składowanie,

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację wiat pod warunkiem:

- wyniesienia poziomu posadzki min. 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o Q1%,

- umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o Q1%,

- zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,

- zabezpieczenia infrastruktury technicznej zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, aby zmniejszyć straty powodziowe,

- w sytuacji zagrożenia powodziowego zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy,

c) dopuszcza się składowanie materiałów z wyłączeniem odpadów i materiałów pyłących, jedynie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,

d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 40%,

e) parametry obiektów budowlanych:

- wysokość wiat – maksymalnie 5,0 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych – maksymalnie 12,0 m,

- geometria dachu wiat – dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 25°,

f) ustala się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia (granicy) działki o szerokości minimum 2,0 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Us w granicach wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

§ 20. 1. Dla terenu zieleni w ciągach ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZE ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) użytki zielone – łąki, pastwiska,

b) zieleń łąkowa,

c) wody powierzchniowe płynące i stojące - starorzecza,

d) zadrzewienia i zakrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) wały przeciwpowodziowe i inne urządzenia i budowle przeciwpowodziowe,
 - b) zieleń urządzona i rekreacyjna,
 - c) ekstensywne użytkowanie rekreacyjne na potrzeby:
 - turystyki pieszej i rowerowej,
 - funkcji dydaktycznej i edukacyjnej,
 - d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 90%;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz zmiany naturalnej rzeźby terenu z wyjątkiem realizacji urządzeń i budowli przeciwpowodziowych,
 - c) zakaz regulacji rzeki Konopki,
 - d) zakaz realizacji sztucznych zbiorników wodnych,
 - e) zakaz grodzenia nieruchomości z wyjątkiem istniejących siedlisk,
 - f) dopuszcza się realizację miejsc wypoczynku, niekubaturowych urządzeń sportowych typu siłownie zewnętrzne i miejsca zabaw, ciągów pieszych, ścieżek edukacyjnych, obiektów małej architektury,
 - g) zakaz utwardzania terenu wykorzystanego dla realizacji funkcji rekreacyjnych i edukacyjnych z wykorzystaniem elementów betonowych i materiałów bitumicznych,
 - h) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZE w granicach wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren stacji transformatorowej SN/nN oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób niekolidujący z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
 - d) ustala się obowiązek ogrodzenia terenu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,01 do 0,5,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 10%,
 - d) maksymalna wysokość:
 - budynków związanych z infrastrukturą techniczną - do 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzona od poziomu terenu maksymalnie 12,0 m,
 - e) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 22. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – część terenu drogi publicznej klasy „Z”- zbiorczej – ulicy Bór;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) teren 1KDZ – część terenu drogi zbiorczej – ulicy Bór na skrzyżowaniu z ul. Dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) teren 2KDZ – część terenu drogi zbiorczej – ulicy Bór przeznaczony pod poszerzenie i przebudowę pasa drogowego, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym również jako obiektów tymczasowych.

§ 23. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej – ulicy Dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 26,0 m w rejonie skrzyżowania z drogą publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym również jako obiektów tymczasowych,
 - c) zakończenie drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0 m na 20,0 m.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

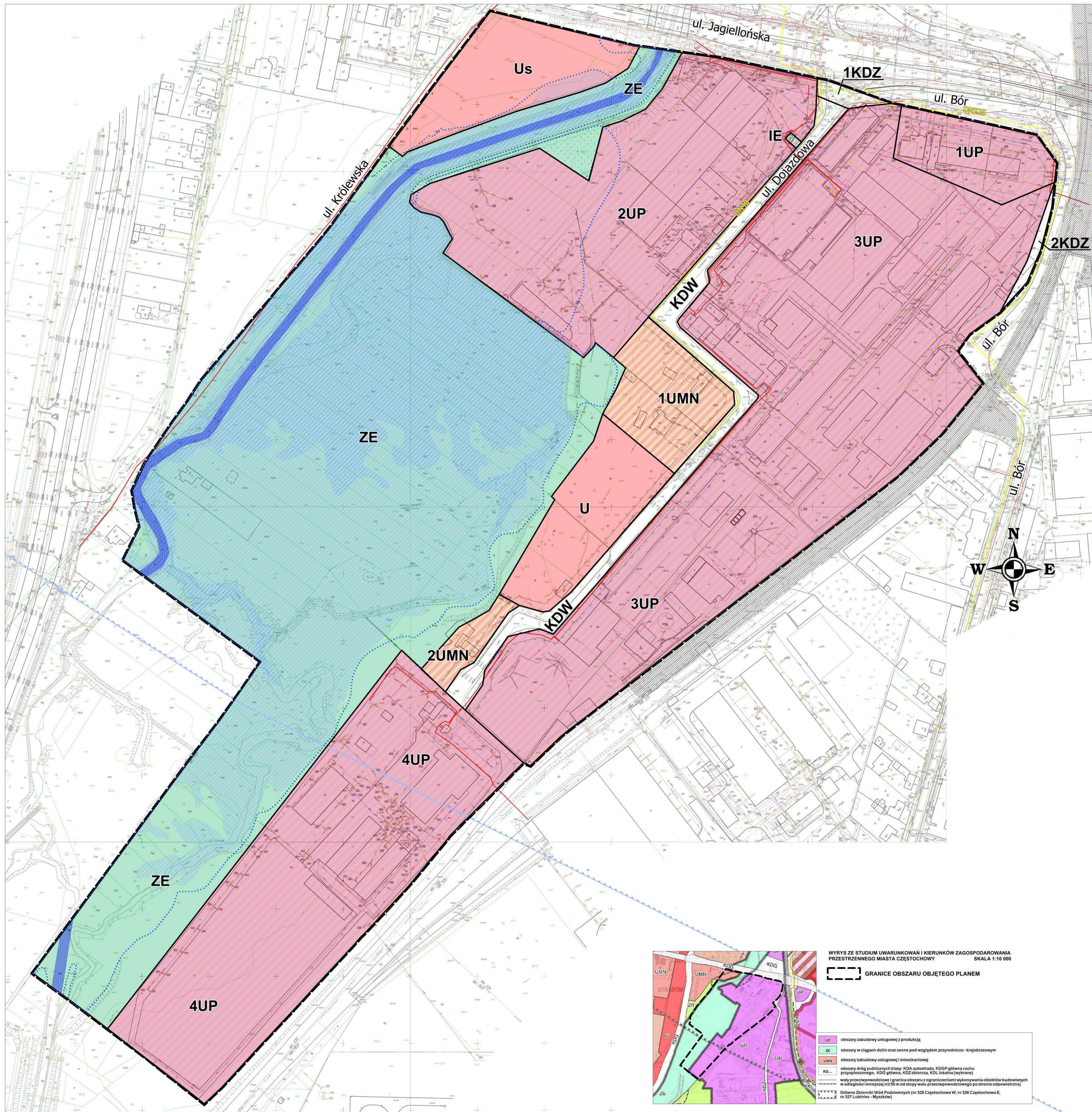
§ 24. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony
w CZĘSTOCHOWIE
w DZIELNICACH BŁESZNO I STRADOM W REJONIE ULIC:
JAGIELLOŃSKIEJ, KRÓLEWSKIEJ I DOJAZDOWEJ

LEGENDA
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODREBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

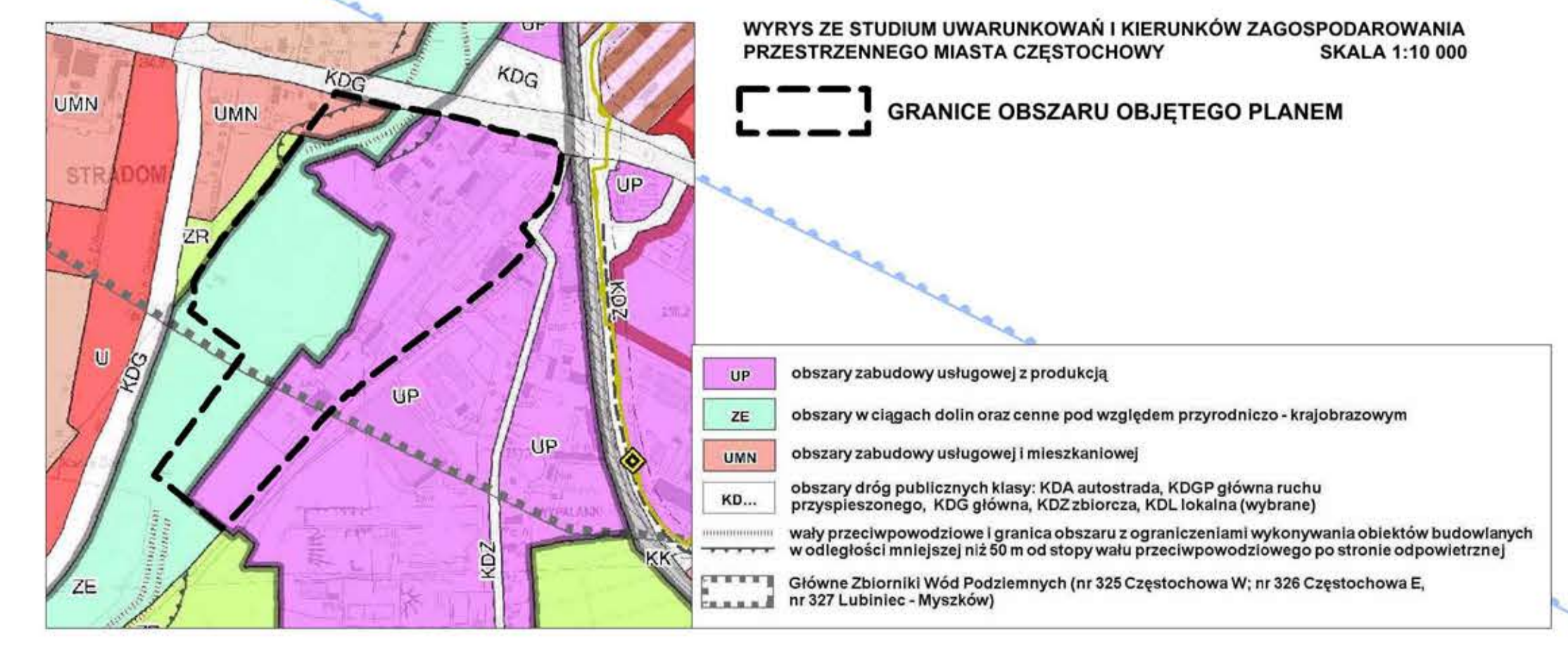
	UMN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	UP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
	Us TERENY USŁUG – SKŁADOWANIE
	ZE TERENY ZIELENI W CIĄGACH EKOLOGICZNYCH
	IE TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ZWIĄZANEJ Z ELEKTROENERGETYKĄ
	KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – KLASY ZBIORCZEJ
	KDW TERENY DRÓGI WEWNĘTRZNEJ

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZESPISÓW ODRĘBNYCH:

	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI Q 10%
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI Q 1%

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	RZĘKA KONÓPKA
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI Q 0,2%
	ZASIĘG GZWP NR 325 - CZĘSTOCHOWA W
	TERENY ZAMKNIĘTE (KOLEJOWE)
	SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 629.XLVI.2021 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 24 czerwca 2021 r.
w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmującego obszar położony w CZĘSTOCHOWIE w dzielnicach
Bleszno i Stradom w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej
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 Nr 629.XLVI.2021

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Bleszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej

1. Rada Miasta Częstochowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Bleszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

<i>Nr</i>	<i>Data wpływu uwagi</i>	<i>Zgłaszający uwagę</i>	<i>Treść uwagi (streszczenie), oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</i>	<i>Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</i>	<i>Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy</i>	<i>Uzasadnienie rozstrzygnięcia</i>
1.	29.04. 2021 r.	Federacja Stowarzyszeń Naukowo Technicznych NOT Rada w Częstochowie	W projekcie planu określono ulicę Dojazdową jako drogę wewnętrzną i oznaczono symbolem KDW. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 470) drogi wewnętrzne to drogi niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych (krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne). Już wcześniej ulica Dojazdowa została przez Radę Miasta zaliczona do dróg gminnych. Nadano jej numer 110 150 S. Zgodnie z wyżej przytoczonym artykułem ustawy - droga nie może być jednocześnie drogą publiczną i wewnętrzną, co w przypadku zatwierdzenia planu miejscowego będzie miało miejsce.	KDW - teren drogi wewnętrznej	nieuwzględniona	W związku z istniejącym zagospodarowaniem terenu i istniejącą zabudową nie ma możliwości dostosowania parametrów ul. Dojazdowej do parametrów wymaganych w przepisach dla drogi publicznej klasy dojazdowej. Zdjęcie kategorii - drogi publicznej klasy dojazdowej - nastąpi stosowną uchwałą rady miasta.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 629.XLVI.2021

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Rada Miasta Częstochowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Błęszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej, będą realizowane przez miasto i finansowane z:

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

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 629.XLVI.2021

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.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 (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Błeszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej