

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów,
gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) 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 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej - zwany dalej planem - 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 obszar o powierzchni ok. 98 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 703.LI.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej.

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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;
- 2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar stanowiska archeologicznego;

- 5) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
- PU – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - KDG – teren drogi publicznej klasy technicznej głównej,
 - KDZ – tereny dróg publicznych klasy technicznej zbiorczej,
 - KDL – teren drogi publicznej klasy technicznej lokalnej,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - RZ – teren zieleni;
- 6) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) granica strefy A ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Srocko-Olsztyn;
- 3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa E;
- 4) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty.

4. Granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu lub występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny PU.

5. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

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

7. Określone dla poszczególnych terenów wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, należy odnosić do powierzchni działki budowlanej lub jej części, która znajduje się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym (bądź symbolem literowym wraz z numerem porządkowym, służącym identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych) część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz obiektów;
- 3) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty oraz elementy zagospodarowania niezbędne, uzupełniające lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 4) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy wejściu do obiektu, do najwyższego położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);
- 6) powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej zabudowy, powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren;

nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków zgodnie z jej przebiegiem; nie dotyczy ona podziemnych części budynków oraz elementów architektonicznych takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji oraz obiektów takich jak portiernie;

8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym - dachy pogrążone.

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 budowlana – odpowiada definicji działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 5) 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, z 2020 r. poz. 1608, 2351, z 2022 r. poz. 248);
- 6) 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 2021 r. poz. 1899, 815);
- 7) gospodarowanie odpadami, magazynowanie odpadów – odpowiadają procesom zdefiniowanym w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 779, 784, 1684, 2151);
- 8) 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. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 5. 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 2021 r. poz. 2351, 1986, z 2022 r. poz. 88) wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 6. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

§ 7. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 8. Ustala się nakaz utworzenia i utrzymania szpalerów drzew w granicach pasa drogowego ulicy Legionów.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 1718, 2269, 2127) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) nakaz wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych (w tym – indywidualnych) rozwiązań technicznych, mających na celu ograniczenie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza, do poziomów dopuszczalnych, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

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

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;
- 3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. 2021 poz. 2233, 1641, 2368, z 2022 r. poz. 88, 258) oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U z 2019 r. poz. 1311).

4. W zakresie ochrony ujęcia wód podziemnych Srocko-Olsztyn wprowadza się nakaz uwzględnienia, stosownie do zakresu inwestycji, Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód.

5. W zakresie ochrony wód regionu wodnego Warty wprowadza się nakaz uwzględnienia, stosownie do zakresu inwestycji, Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

6. Wymagane jest zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1320, z 2018 r. poz. 2432, z 2021 r. poz. 1162) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz Rozporządzeniem 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).

7. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w sposób uwzględniający zachowanie standardów jakości środowiska oraz potrzeb ochrony zdrowia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

8. Ustala się ochronę powierzchni ziemi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności - przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom naturalnego kształtowania powierzchni ziemi poprzez zapobieganie niszczeniu gleby, ograniczaniu niszczenia pokrycia terenu roślinnością, zapewnieniu racjonalnego wykorzystania warstwy próchnicznej gleby oraz jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu.

§ 10. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, wyklucza się:

- 1) lokalizację obiektów o funkcjach wymagających ochrony przed hałasem, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych;
- 2) lokalizację w terenie 1PU:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. - o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z przepisami wykonawczymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację w terenach 2PU i 3PU zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska w przypadku, gdy indywidualna ocena ryzyka wykaże możliwość zagrożenia dla sąsiednich terenów przeznaczonych lub wykorzystywanych pod zabudowę inną niż produkcyjno-usługowa, a w szczególności - dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy użyteczności publicznej (w tym również w wyniku pogłębienia skutków awarii w istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie zakładach zwiększonego lub dużego ryzyka).

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu

§ 11. 1. Zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie:

- 1) terenów 1PU, RZ, 2KDG, 1KDZ i KDL jest podporządkowane potrzebom ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) wszystkich terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z wyjątkiem wschodniej części terenów 1PU, 2KDG i KDL podporządkowane jest potrzebom ochrony GZWP nr 326 Częstochowa E;
- 3) całego obszaru objętego planem jest podporządkowane potrzebom ochrony wód regionu wodnego Warty.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikają z:

- 1) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 25 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w odniesieniu do terenów wyszczególnionych w ust. 1 pkt 1;
- 2) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337), w odniesieniu do terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 3.
3. Ochronie GZWP nr 326 Częstochowa E służą ustalenia planu z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne Nr 12 w obszarze Nr 87-49, oznaczone na rysunku planu graficznie oraz symbolem **A-89**, znajdujące się we wschodniej części terenu 1PU.

2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zlokalizowanego w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, wymaga uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 710, 954, z 2017 r. poz. 1595), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Utrzymuje się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym (poza granicami obszaru objętego planem), który tworzą istniejące drogi publiczne:

- 1) droga kategorii powiatowej, klasy technicznej - zbiorcza, w ciągu ulicy Legionów;
- 2) drogi kategorii gminnej, klasy technicznej - lokalna, w ciągu ulic: Hallera, Odlewników i Kwiatowej;
- 3) droga kategorii gminnej, klasy technicznej - dojazdowa, w ciągu ulicy Strefowej.

2. Ustala się, że wewnętrzny układ komunikacyjny (w granicach obszaru objętego planem), tworzą istniejące drogi publiczne:

- 1) droga kategorii powiatowej, klasy technicznej - zbiorcza, w ciągu ulicy Legionów, o projektowanej klasie technicznej głównej (w terenie 1KDG i 2KDG);
- 2) drogi kategorii gminnej i projektowanej klasy technicznej - zbiorcza, w ciągu ulicy bez nazwy, w przebiegu – od ulicy Legionów w kierunku północnym (w terenie 1KDZ), oraz jej projektowane przedłużenie od ulicy Legionów w kierunku południowym (w terenie 2KDZ);
- 3) odcinek drogi kategorii gminnej i klasy technicznej - lokalna, w ciągu ulicy Głogowej (w terenie KDL).

3. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację innych ciągów komunikacji pieszej i kołowej (np. dojścia, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe), których tras nie ustala się w planie.

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

2. Parametry ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do drogi publicznej, których tras nie ustala się w planie, powinny być odpowiednie do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania, z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych.

3. Zakończenie ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), powinno umożliwiać zawracanie miarodajnych pojazdów.

4. Ustala się minimalne szerokości ścieżek rowerowych: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

§ 15. 1. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji/urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania:

- 1) w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) w sposób, który nie powoduje ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc lub stanowisk do parkowania, generowanych przez zamierzenie budowlane.

3. Ustala się wskaźniki służące określeniu minimalnej liczby miejsc lub stanowisk do parkowania, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych, z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub działki budowlanej, w tym np. odbiorców usług, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia:

- 1) 1 miejsce lub stanowisko dla samochodów osobowych przypadające na każde 35 m² nowej powierzchni sprzedaży;
- 2) 1 miejsce lub stanowisko dla samochodów osobowych przypadające na każde 50 m² nowej powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 3) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych przypadające na każde 1000 m² nowej powierzchni użytkowej pomieszczeń lub budynków magazynowych;
- 4) 1 miejsce lub stanowisko dla samochodów osobowych przypadające na 4 pracowników zatrudnionych na jedną, najliczniejszą zmianę.

4. Należy zapewnić stanowiska postojowe 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 (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1005, 1595, z 2022 r. poz. 32).

5. W zakresie sposobu realizacji stanowisk parkowania ustala się realizację parkingów terenowych i garaży.

6. W zakresie sposobu realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się, stosownie do potrzeb:

- 1) zastosowanie kostki betonowej o niefazowanych krawędziach;
- 2) wykluczenie nawierzchni ażurowych;
- 3) zastosowanie rozwiązań umożliwiających wjazd wózkiem inwalidzkim na poziom chodnika (np. pochylnia, odpowiednie obniżenie nawierzchni chodnika);
- 4) zastosowanie farb z dodatkiem antypoślizgowym.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym - od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych; w szczególności dotyczy to zaopatrzenia w ciepło (w tym dopuszczenia źródeł wytwórczych energii elektrycznej) oraz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1.

4. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 2) do celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 869, 2490).

5. Ustala się odprowadzanie ścieków:

- 1) 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 (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 888, 1648, 2151);
- 2) 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);
- 3) w oparciu o system zbiorowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się, stosownie do potrzeb:

- 1) odprowadzenie wód na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) odprowadzenie do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zakaz odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne wraz z przepisami wykonawczymi.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się, stosownie do potrzeb:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów, lokalnych systemów sieci ciepłej;
- 2) wykorzystanie do ogrzewania obiektów, gazu sieciowego;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.

9. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej.

10. Ustala się zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 576, z 2019 r. poz. 1553, z 2022 r. poz. 501) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2021r. poz. 777, 784, 2333, z 2019r. poz. 1815).

11. Ustala się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 17. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów z zakresu ich przeznaczenia oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy produkcyjnej i usługowej** oznaczonych symbolami **1PU - 3PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a i b,
 - c) obiekty: logistyczne, przemysłowe, technologiczne itp.,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym – gospodarowania odpadami z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c, wyłącznie w terenach 2PU i 3PU,
 - e) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja:
 - a) obiektów towarzyszących takich jak np.:
 - budynki: biurowe, transportu i łączności (np. garaże), magazynowe,
 - ciągi komunikacji pieszej, kołowej (np. dojścia, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe),
 - parkingi,
 - lądowisko,
 - place manewrowe,
 - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - stacje i punkty ładowania pojazdów elektrycznych,
 - obiekty małej architektury,
 - b) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - nie więcej niż 80% w terenie 1PU,
 - nie więcej niż 90% w pozostałych terenach,

- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,0,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - 15% w terenie 1PU,
 - 10% w pozostałych terenach;
- 4) parametry i cechy kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 20 m w terenie 1PU,
 - 25 m w pozostałych terenach,
 - c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych:
 - 25 m w terenie 1PU,
 - 40 m w pozostałych terenach,
 - d) geometria dachów: dachy płaskie;
- 5) szczególne warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów:
 - a) wyklucza się lokalizację zabudowy usług publicznych, tj.: obiektów użyteczności publicznej zakresu: edukacji, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej oraz sportu,
 - b) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
 - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
 - d) strefy ochronne urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, muszą mieścić się w całości w granicach terenów inwestycji,
 - e) dopuszcza się umieszczanie na budynkach, do wysokości (wraz z wysokością budynku) nieprzekraczającej określonej w planie wysokości innych obiektów budowlanych, elementów takich jak: maszynownie dźwigów, świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne, kominy, maszty, anteny,
 - f) w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej ustala się nakaz wykorzystania istniejących zadrzewień.

2. Wymóg uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy nadbudowy budynków, które w dacie uchwalenia planu w całości lub w części zlokalizowane są pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi, jednostronnymi ustaleniami planu oraz ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy w sytuacji, gdy ustalenia planu w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu są przekroczone w dacie uchwalenia planu, dopuszcza się kąt nachylenia połączy dachowej nie większy niż maksymalny z charakteryzujących budynek w dacie uchwalenia planu.

§ 19. Dla terenów **komunikacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2 KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) 1KDG - droga publiczna, klasy technicznej – główna,
 - b) 2KDG – poszerzenie drogi publicznej, klasy technicznej – główna,

- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja:
 - a) obiektów towarzyszących takich jak np.:
 - ciągów komunikacji pieszej, kołowej (w tym - ścieżek rowerowych),
 - obiektów, sieci i urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego oraz infrastruktury technicznej, w tym – nie związanej z obsługą ruchu drogowego,
 - rowów,
 - stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych,
 - b) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, tj. 1KDG: ok. 18 m - ok. 20 m; 2KDG: do ok. 5 m,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z komunikacją miejską (np. wiaty przystankowe), paczkomatów oraz nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam itp.; ustala się następujące parametry obiektów:
 - wysokość obiektu do 3,5 m,
 - powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą – do 12 m²,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. c.

§ 20. Dla terenów **komunikacji** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna, klasy technicznej – zbiorcza;
- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja obiektów towarzyszących, o których mowa w § 19 pkt 2;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, tj. 1KDZ: ok. 16 m - ok. 17 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania; 2KDZ: ok. 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z komunikacją miejską (np. wiaty przystankowe), paczkomatów oraz nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam itp.; ustala się następujące parametry obiektów:
 - wysokość obiektu do 3,5 m,
 - powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą – do 12 m²,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

§ 21. Dla terenu **komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, klasy technicznej – lokalna,
- 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja obiektów towarzyszących, o których mowa w § 19 pkt 2;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu ok. 11 m – ok. 15 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.

§22. Dla terenu **komunikacji** oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu ok. 6 m – ok. 11 m,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.
- § 23.** Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZ** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zieleni urządzona i nieurządzona,
 - b) teren rolny;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacji pieszej i kołowej;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 15 m.
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 24. 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% dla każdego z terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z obszaru objętego planem.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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