

**UCHWAŁA NR 1061.LXXIX.2023**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony  
w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, przy ulicy Wojciecha Korfantego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 997) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, przy ulicy Wojciecha Korfantego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 807.LIX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, przy ulicy Wojciecha Korfantego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2. 1.** Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) oznaczenia graficzne:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) oznaczenie graficzne oraz symbol literowy identyfikujący przeznaczenie terenu – P-UL, oznaczające teren produkcji lub usług rzemieślniczych.

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

- 1) trasa istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 2) trasa istniejącej magistrali wody przemysłowej;
- 3) granice strefy dobiegu fali awaryjnej w przypadku zniszczenia zapory zbiornika Poraj;
- 4) granice obszaru zagrożenia powodziowego w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania dla wody 1%;
- 5) oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej.

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

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

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

3. 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 obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów 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;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające;

3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;

4) przeznaczeniu wykluczonym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego realizacji plan nie dopuszcza;

5) usługi rzemieślnicze – ogólnodostępna działalność gospodarcza nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, służąca zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności, wykonywana z zachowaniem warunków określonych w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159 oraz z 2021 poz. 2245);

6) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;

7) powierzchni 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);

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy wejściu do obiektu, do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku;

9) intensywność 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;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren; 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;

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) 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 2022 r. poz. 1225);

4) przedsięwzięcie mogące 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. z 2019 r. poz. 1839 oraz z 2022 r. poz. 1071);

5) 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 2023 r. poz. 344);

6) 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 2022 r. poz. 2240).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy oraz określenie linii zabudowy**

**§ 6. 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 2023 r. poz. 682 i 967) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. 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.

3. Dla zabudowy ustala się realizację dachów:

1) o kącie nachylenia połaci: nie większym niż 25°;

2) o układzie połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy dachu względem frontu działki: bez ograniczeń.

4. Na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się umieszczanie, 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.

5. Lokalizacja nowej zabudowy w stosunku do dróg publicznych z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. 12 m od linii rozgraniczającej teren P-UL od ulicy Wojciecha Korfanteo oraz 6 m od drogi przylegającej do południowo-zachodniej granicy obszaru opracowania planu.

6. Obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp.:

1) należy lokalizować w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego;

2) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 i 760).

7. Zabudowa istniejąca, zlokalizowana pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą może być rozbudowana zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

8. Za zgodne z przepisami planu ustala się remonty, przebudowę i nadbudowę do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych, istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą.

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

### **Rozdział 3.**

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

**§ 7. 1.** 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 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (jt. Dz. U. 2022 r. poz. 2625 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295 i 412) 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).

2. Dla ochrony powietrza wprowadza się następujące wymagania:

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 (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687 oraz z 2023 r. 877). wraz z przepisami wykonawczymi;

2) nakaz wykorzystywania do ogrzewania obiektów 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. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

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

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

#### **Rozdział 4.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 9. 1.** Odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych muszą uwzględniać przepisy i normy dotyczące sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego.

2. Przy planowaniu inwestycji należy zachować odstęp eksploatacyjny od istniejącej magistrali wody przemysłowej.

3. Ustala się, że zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, wymaga dostosowania rozwiązań (m.in. konstrukcyjno-technicznych obiektów lub funkcjonalnych czy organizacyjnych) do stopnia i zakresu potencjalnego zagrożenia związanego z zalaniem, podtopieniem lub nadmiernym uwilgotnieniem gruntu itp., w celu zwiększenia odporności obiektów lub zmniejszenia uciążliwości zagrożenia.

4. Zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 10.** 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym zapewnia:

1) ulica Wojciecha Korfanteo – istniejąca droga publiczna klasy lokalnej (poza obszarem planu) przylegająca do północnej granicy planu;

2) droga publiczna klasy lokalnej (poza obszarem planu) przylegająca do południowo-zachodniej granicy planu posiadająca włączenie do ulicy Wojciecha Korfanteo.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

1) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych;

2) zakończenie dróg wewnętrznych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), powinno umożliwiać zawracanie miarodajnych pojazdów.

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

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości;

2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów,

b) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

c) 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów lub składów;

3) Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:

a) parking terenowy,

b) garaż.

5. Obowiązuje nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 11. 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. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;

2) zaopatrzenie w wodę 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 2022 r. poz. 2057);

3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.<sup>1)</sup>);

---

<sup>1)</sup> zm. Dz. U. z 2022 r. poz. 1723, 2127, 2243, 2370 i 2687 oraz z 2023 poz. 295



4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;

5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne – pod warunkiem uwzględnienia wymagań zawartych w § 7 ust. 2 uchwały;

6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, 1933 i 2581) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 733);

7) odprowadzenie ścieków bytowych do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 i 2797 oraz z 2023 r. poz. 877);

8) 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).

4. 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.

5. 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 (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.<sup>2)</sup>).

## **Rozdział 7.**

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

**§ 12.** 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:

---

<sup>2)</sup> zm. Dz. U. z 2022 r. 1250, 1726, 2127 i 2722 oraz z 2023 r. poz. 295 i 877

- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 4 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości wydzielanych działek – 40 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.** Dla terenu produkcji lub usług rzemieślniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-UL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren produkcji,
- b) teren usług rzemieślniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu detalicznego i hurtowego,
- b) teren usług biurowych i administracji,
- c) teren punktu selektywnego zbierania odpadów;

3) przeznaczenie wykluczane: teren elektrowni wiatrowej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,

b) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia terenu, lokalizacji towarzyszących zabudowie:

- budynków i obiektów gospodarczych, garażowych, socjalnych itp.,
- elementów komunikacyjnych (dojścia, dojazdy, parkingi, place manewrowe itp.),
- terenów zieleni urządzonej lub izolacyjnej oraz obiektów małej architektury,
- urządzeń budowlanych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzeń wodnych,

c) 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,

d) w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej ustala się nakaz wykorzystania istniejących zadrzewień,

e) lokalizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, położoną poza granicami planu wzdłuż jego zachodniej granicy, wymaga zastosowania zieleni izolacyjnej stanowiącej pas roślinności niskiej i wysokiej o szerokości co najmniej 4 m, a w przypadku braku takiej możliwości ogrodzenia spełniającego taką samą funkcję;

5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zagospodarowania terenu – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60 %,

b) intensywność zabudowy: od 0,001 do 1,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 15%,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 6 ust. 5,

e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 20 m nad poziomem terenu,

f) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 50 m nad poziomem terenu.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

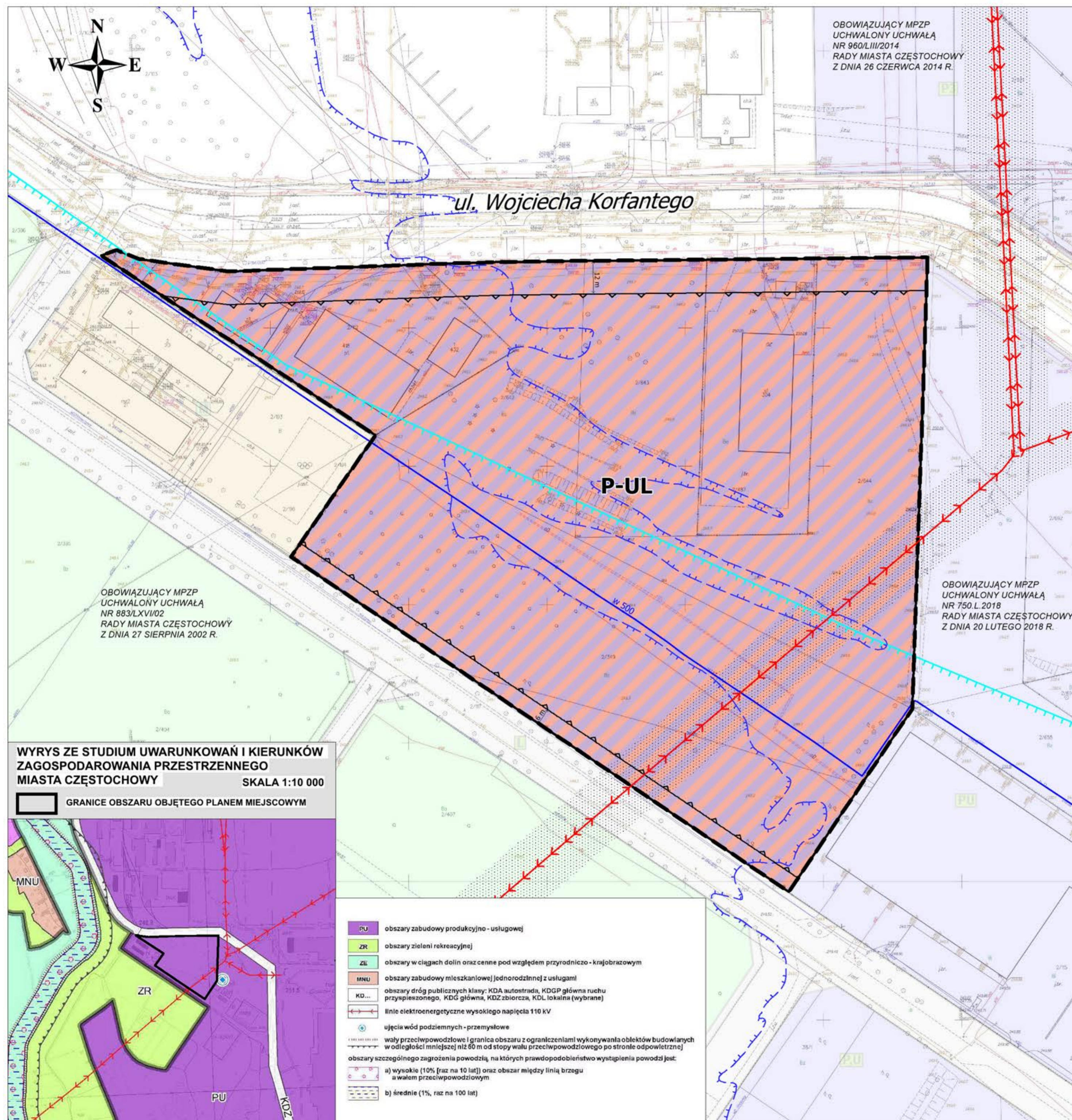
**§ 14.** Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zbigniew Niesmaczny**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmujący obszar położony  
**W CZĘSTOCHOWIE**  
**W DZIELNICY ZAWODZIE-DĄBIE,**  
**PRZY ULICY WOJCIECHA KORFANTEGO**

**LEGENDA**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYM LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- P-UL** TEREN PRODUKCJI LUB USŁUG RZEMIEŚNICZYCH

**OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- TRASA ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- TRASA ISTNIEJĄCEJ MAGISTRALI WODY PRZEMYSŁOWEJ
- GRANICE STREFY DOBIEGU FALI AWARYJNEJ W PRZYPADKU ZNISZCZENIA ZAPORY ZBIORNIKA PORAJ
- GRANICE OBSZARU ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA OBWAŁOWANIA DLA WODY 1%

Użyty materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pochodzi z zasobów Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Częstochowy

Część graficzną projektu planu miejscowego opracowano w układzie współrzędnych PL-2000 południk 18

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR 1061.LXXIX.2023 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmującego obszar położony w Częstochowie  
w dzielnicy Zawodzie-Dąbie,  
przy ulicy Wojciecha Korfantego

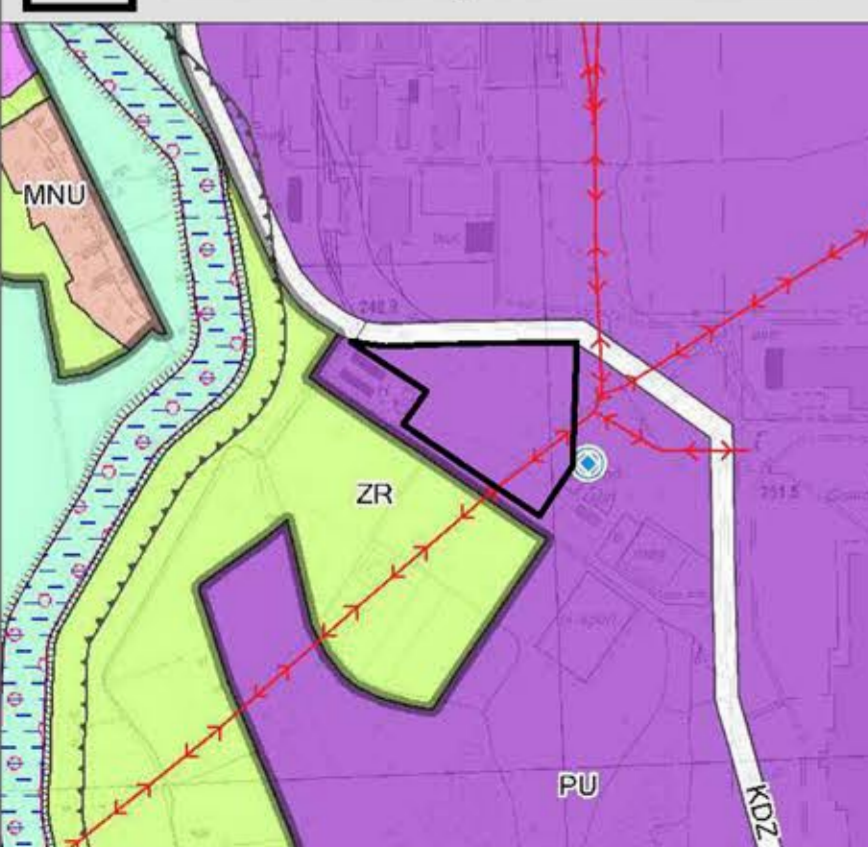
**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO** skala 1:1000



**MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA**  
42-202 Częstochowa, ul. Legionów 52 tel. 34 3707888

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA CZĘSTOCHOWY SKALA 1:10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



- PU obszary zabudowy produkcyjno - usługowej
- ZR obszary zieleni rekreacyjnej
- ZE obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym
- MNU obszary zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej z usługami)
- KD... obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- ujęcia wód podziemnych - przemysłowe
- wały przeciwpowodziowe | granica obszaru z ograniczeniami| wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 80 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
  - a) wysokie (10% (raz na 10 lat)) oraz obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym
  - b) średnie (1%, raz na 100 lat)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 1061.LXXIX.2023

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 22 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977) 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 Nr 1061.LXXIX.2023  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 czerwca 2023 r.  
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 997) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**