

**UCHWAŁA NR...**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia.....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach: Gnaszyn-Kawodrza i Dźbów, w rejonie ulic: Przejazdowej, Lakowej i Drucianej oraz granicy administracyjnej miasta Częstochowy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. poz.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. poz.) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

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

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem", obejmujący obszar położony w Częstochowie w dzielnicach Gnaszyn-Kawodrza i Dźbów, w rejonie ulic : Przejazdowej, Lakowej i Drucianej oraz granicy administracyjnej miasta Częstochowy, 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 2019r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 42,3ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 293.XXIII.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 grudnia 2019r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Gnaszyn-Kawodrza i Dźbów, w rejonie ulic : Przejazdowej, Lakowej i Drucianej oraz granicy administracyjnej miasta Częstochowy.

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, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) *rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, 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.*

§3.

1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są :

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem;
- 2) ustalenia szczegółowe dla danego terenu;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania. 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### §4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połąci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połąci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych od strony dróg publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych;
- 3) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako dopuszczalne;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na rysunku planu wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, niezwiązanych z:
  - a) wytwarzaniem dóbr materialnych,
  - b) prowadzeniem punktów skupu i recyklingu surowców wtórnych, z wyłączeniem usług publicznych i logistycznych;
- 8) usługach logistycznych - należy rozumieć usługi związane z transportowaniem i magazynowaniem produktów w tym: usługi spedycji, transportu, magazynowania, a także usługi pokrewne i wspomagające proces przepływu towarów między ogniwami łańcucha dostaw - wraz z ich pełną obsługą formalnoprawną;
- 9) produkcji - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała - oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działka budowlana - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 4) obszar kolejowy - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (jt. Dz. U. z poz. );
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002r. ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z poz. );
- 6) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać

na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z ... poz....);

- 7) urządzenia infrastruktury technicznej - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. poz. ).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu wraz z ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy**

#### **§5.**

W celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego w ramach obszaru objętego planem wydziela się liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1PUC, 2PUC, dla których ustala się funkcję produkcyjną i usługową, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) teren oznaczony symbolem PU, dla którego jako kierunek przekształceń ustala się funkcje produkcyjną i usługową.

#### **§6.**

W zakresie stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych ustala się:

- 1) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw winylowych typu siding, blachy trapezowej lub falistej oraz materiałów odblaskowych, fosforyzujących i refleksyjnych;
- 2) łączenie maksymalnie dwóch rodzajów materiałów wykończeniowych dla jednego budynku, w proporcji 8:2, przy czym jako rodzaj materiału wykończeniowego rozumiany jest także jeden kolor tynku lub zastosowanej okładziny elewacyjnej.

#### **§7.**

Dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiadującej działki budowlanej lub też w odległości 1,5m od tej granicy.

## **Rozdział 3.**

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

#### **§8.**

1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez zasadę stosowania paliw ciekłych oraz energii ze źródeł odnawialnych, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska.

2. W prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej ustala się stosowanie instalacji i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie emisji substancji wprowadzanych do powietrza, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Poz.).

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

4. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i zagospodarowania ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z poz.);
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

5. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

6. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu inwestycji, wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. mpzp obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Gnaszyn-Kawodrza i Dźbów, w rejonie ulic: Przejazdowej, Lakowej i Drucianej oraz granicy administracyjnej miasta Częstochowy

Śląskiego z dnia 03.04.2014r. 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).

7. Realizacja inwestycji na terenach przylegających do obszaru kolejowego wymaga spełnienia wymagań określonych w rozdziale 9 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. Z Poz.) oraz uwzględnienia stosowania §4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (jt. Dz. U. z poz.).

#### §9.

W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
- 2) zamieszkania zbiorowego, opieki zdrowotnej, socjalnej lub społecznej (np. szpital), edukacji i wychowania oraz innych budynków użyteczności publicznej;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy;
- 4) obiektów o funkcjach wymagających ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, wraz z przepisami wykonawczymi;
- 5) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z poz.), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 6) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- 7) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 8) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 9) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (jt. Dz. U. z poz.).

### Rozdział 4.

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

#### §10.

1. Głównym elementem zewnętrznego układu komunikacyjnego jest ulica Przejazdowa - odcinek drogi krajowej Nr 46 - zlokalizowana po północnej stronie poza obszarem objętym planem, od którego oddzielona jest linią kolejową nr 61 relacji Kielce - Fosowskie.

2. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez odcinki istniejących i planowanych do przebudowy dróg klasy lokalnej tj:

- 1) ulicę Szybową - oznaczoną symbolem 1 KD-L, która poprzez przejazd kolejowy ma włączenie do ulicy Przejazdowej;
- 2) ulicę Lakową - oznaczoną symbolem 2 KD-L, stanowiąca południową granicę planu, docelowo projektowaną do połączenia z węzłem autostradowym Częstochowa-Blachownia.

3. Obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego planem zapewnią istniejące i projektowane drogi:

- 1) ulica Druciana - droga dojazdowa, oznaczona symbolem 1KD-D;
- 2) projektowana droga dojazdowa, oznaczona symbolem 2KD-D.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość lokalizowania niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych oraz drogi pożarowe.

5. Parametry dróg wewnętrznych muszą pozwolić na włączenie do dróg publicznych w sposób odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, z zastrzeżeniem, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może wynosić mniej niż 5m.

mpzp obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Gnaszyn-Kawodrza i Dźbów, w rejonie ulic: Przejazdowej, Lakowej i Drucianej oraz granicy administracyjnej miasta Częstochowy

## §11.

1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie 100% stanowisk postojowych, związanych z projektowaną zabudową, w granicach, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny, przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla obiektów o funkcji usługowej 1 stanowisko postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnej dla klienta;
- 2) dla obiektów o funkcji handlowej:
  - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla obiektów o powierzchni sprzedaży poniżej 400m<sup>2</sup>,
  - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 35m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 3) 1 stanowisko postojowe do parkowania i załadunku dla samochodów ciężarowych przypadające na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i innych tego typu obiektów;
- 4) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 5 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

3. W zakresie sposobu realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) wykonanie utwardzonej nawierzchni stanowiska postojowego z kostki betonowej o niefazowanych krawędziach, z wykluczeniem nawierzchni ażurowych;
- 2) obniżenie nawierzchni chodnika na całej długości stanowiska postojowego, z różnicą poziomów nieprzekraczającą 2cm, lub zastosowanie pochylni umożliwiającej wjazd wózkami inwalidzkimi na poziom chodnika;
- 3) oznakowanie koperty poprzez malowanie całości tła stanowiska na kolor niebieski, z zastosowaniem farb z dodatkiem antypoślizgowym.

4. W zakresie sposobu realizacji stanowisk do parkowania ustala się realizację parkingów terenowych lub zespołów garaży, z dopuszczeniem realizacji garaży wielopoziomowych.

## Rozdział 5.

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

## §12.

1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej składa się z istniejących i projektowanych sieci, obiektów i urządzeń, tworzących układ wewnętrzny i zewnętrzny (poza obszarem objętym planem). Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz sieci: gazowej, ciepłowniczej i kanalizacji deszczowej.

2. Przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej ustala się zasadę ich trasowania pod ziemią, wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

3. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest zachowaniem wymaganych odległości od zabudowy istniejącej i projektowanej, w tym od istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów ustalonej planem.

4. Ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę :
  - a) do celów bytowych, związanych z projektowaną funkcją usługowo-produkcyjną z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Poz) oraz ustawy z dnia; 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr Poz.),
  - c) ze studni indywidualnych, z dopuszczeniem modernizacji istniejących studni oraz realizacji nowych;
- 2) odprowadzenie ścieków:
  - a) w oparciu o system zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, w zakresie umożliwiającym odbiór i oczyszczenie ścieków z obszaru zainwestowania objętego planem i obszarów zlewni przynależnej do danej oczyszczalni ścieków,
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych oraz ścieków przemysłowych do kanalizacji

sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Poz);

c) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z);

4) zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowane gazociągi, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych;

5) zasadę wykorzystania gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych do ogrzewania budynków, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;

6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych :

a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

b) z zastosowaniem zbiorników chłonno-odparowujących na własnym terenie, z wymaganym oczyszczeniem do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, z możliwością alternatywnego odprowadzenia do innych zbiorników, na zasadach określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne,

c) zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne,

d) z zakazem stosowania rozwiązań związanych z odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. ) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. ).

7. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§13.**

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek : 3000m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek : 50m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 120°.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **§14.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1PUC**, **2PUC** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa produkcyjna,

b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,

c) usługi logistyczne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zgodna z podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja :

a) budynków : biurowych, handlowo-usługowych, transportu i łączności, przemysłowych

- i magazynowych - zgodnie z obowiązującą klasyfikacją obiektów budowlanych PKOB (Dz. U. z poz.) - pod warunkiem zachowania wymagań określonych w §9,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, dojazdów,
  - d) parkingów i stanowisk postojowych, na zasadach określonych w §11,
  - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
  - f) stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych,
  - g) zieleni towarzyszącej;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 70%;
  - 4) realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2m wzdłuż północnej granicy planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1PUC;
  - 5) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%;
  - 6) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
    - a) dla budynków - do 25m,
    - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - do 50m, z zastrzeżeniem warunków wynikających z ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (Dz. U. poz. ) wraz z przepisami wykonawczymi;
  - 7) w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się realizację dachów płaskich;
  - 8) nad płaszczyzną dachów budynków dopuszcza się realizację:
    - a) urządzeń technicznych związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne - o wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
    - b) masztów i kominów, których wysokość liczona łącznie z wysokością budynku nie przekroczy maksymalnej wysokości obiektów budowlanych dopuszczonej planem.

#### §15.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa produkcyjna,
  - c) usługi logistyczne.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zgodna z podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja obiektów budowlanych wyszczególnionych w §14 ust. 2 pkt 1;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 60%;
- 4) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 20%;
- 5) realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2m wzdłuż zachodniej granicy planu;
- 6) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
  - a) dla budynków - do 20m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - do 50m, z zastrzeżeniem warunków wynikających z ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (Dz. U. poz. ) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 7) w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się realizację dachów płaskich;
- 8) nad płaszczyzną dachów budynków dopuszcza się realizację:
  - a) urządzeń technicznych związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne - o wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
  - b) masztów i kominów, których wysokość liczona łącznie z wysokością budynku nie przekroczy maksymalnej wysokości obiektów budowlanych dopuszczonej planem.

#### §16.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD/ZP** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) teren związany z obsługą dróg publicznych,
    - b) zieleń urządzona;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) stacje i punkty ładowania pojazdów elektrycznych,
    - c) miejsca parkingowe.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,001 - max. 0,05;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 5%;
  - 4) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 60%;
  - 5) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
    - a) kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej do 5m,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6m;
  - 6) zakaz lokalizacji :
    - a) kubaturowych obiektów budowlanych, innych niż wymienione w punkcie 1, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych.

#### §17.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1KD-L, 2KD-L** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej - droga lokalna;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) ciągi piesze i rowerowe,
    - b) miejsca parkingowe,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - d) stacje i punkty ładowania pojazdów elektrycznych,
    - e) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) klasa techniczna projektowanej drogi - droga lokalna;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla 1KD-L (ul. Szybowa) : od 20,0m do 38,0m,
    - b) dla 2KD-L (ul. Lakowa) : od 19,0m do 26,0m;
  - 3) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
  - 4) zakaz lokalizacji :
    - a) kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych,
    - b) nadziemnej infrastruktury technicznej .

#### §18.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD-D** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) ciągi piesze,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) stacje i punkty ładowania pojazdów elektrycznych,
    - d) ścieżka rowerowa,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) miejsca parkingowe.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) klasa techniczna projektowanych dróg - drogi dojazdowe;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla 1KD-D: od 8,0m do 22,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Szybową,



- b) dla 2KD-D: 12m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań z ulicą Szybową i Lakową;
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

### §19.

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 właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu,

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami PU, PUC w wysokości 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KD/ZP, KD-L, KD-D w wysokości 1%.

### §20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

### §21.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

### §22.

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