



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 01 czerwca 2023 r.

Poz. 4644

### OBWIESZCZENIE NR 2.2023 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 25 maja 2023 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity i rysunek jednolity uchwały nr 862/XLIX/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej (j.t. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r. poz. 4288), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 832.LX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 3998).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 1, § 2 ust. 1 – wprowadzenie do wyliczenia, § 2 ust. 2, § 3, § 4 i § 5 uchwały nr 832.LX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej, które stanowią:

„§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej nazywaną dalej „zmianą planu” po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza 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. Zmiana planu obejmuje zmianę poszczególnych zapisów części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały nr 862/XLIX/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 lutego 2014 r. z późn. zm. (j.t. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r. poz. 4288), oraz odpowiednią zmianę rysunku planu w granicach obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z uchwałą nr 601.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie Legionów i Kusięckiej, zmienioną uchwałą nr 681.XLIX.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 września 2021 r.

§ 2. 1. W uchwale nr 862/XLIX/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 lutego 2014 r. z późn. zm., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej, wprowadza się następujące zmiany:

2. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr 862/XLIX/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 lutego 2014 r. z późn. zm., w granicach określonych w uchwale nr 601.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusieckiej, zmienionej uchwałą nr 681.XLIX.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 września 2021 r., dokonuje się zmian obejmujących:

- 1) utworzenie terenów oznaczonych symbolami PU10 i KD4 na części terenu oznaczonego symbolem PU5;
- 2) wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD4, w terenach oznaczonych symbolami PU5 i PU10 (w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny);
- 3) zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż wschodniej granicy terenów oznaczonych symbolami PU2, PU5 i PU9 (zmniejszenie odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających teren do 10 m);
- 4) usunięcie terenu oznaczonego symbolem IT2;
- 5) usunięcie oznaczenia o charakterze informacyjnym „projektowany gazociąg średniego ciśnienia”;
- 6) wprowadzenie oznaczenia o charakterze informacyjnym w brzmieniu: „istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną”;
- 7) zamieszczenie aktualnego wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

- 2) załącznika nr 2 do uchwały nr 832.LX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 maja 2022 r. zawierającego 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, który stanowi: „Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 stawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusieckiej nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.”;
- 3) załącznika nr 3 do uchwały Nr 832.LX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 maja 2022 r. Załącznik3.gml, który stanowi: „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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę”.

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

**Zbigniew Niesmaczny**

Załącznik Nr 1 do obwieszczenia Nr 2.2023  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 25 maja 2023 r.

**UCHWAŁA NR 862/XLIX/2014  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 20 lutego 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie  
w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt: 8, 9 i 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), Rada Miasta Częstochowy uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej<sup>1)</sup>, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm., zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r., uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r., uchwałą Nr 457/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 459/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 507/XXVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2012 r. i uchwałą Nr 726/XL/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 11 lipca 2013 r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 43 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 571/XXXI/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego.

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; <sup>2)</sup>
- 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.

---

<sup>1)</sup> Z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 832.LX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 3998), sporządzoną w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

<sup>2)</sup> Z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 832.LX.2022 Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1.

§ 3. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych i zasad sytuowania urządzeń reklamowych,
  - b) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy,
  - c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - e) sposoby zagospodarowania obszaru położonego w granicach strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów,
  - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów określające:
  - a) przeznaczenie terenów,
  - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
    - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów,
    - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. 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) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - b) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
  - c) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - d) **KD** – tereny dróg publicznych,
  - e) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

4. Na rysunku planu określono granice obszaru A terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej – napowietrzne linie elektroenergetyczne;
- 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 1 m;<sup>3)</sup>
- 3) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 4) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

6. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej a także gabarytów obiektów – na terenach przeznaczonych dla realizacji obiektów liniowych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary i obiekty chronione ustawą o ochronie przyrody.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziałach od 2 do 9, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu określonych w rozdziale 10;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Wprowadzone w planie ustalenia należy rozumieć w znaczeniu przepisów obowiązujących w dniu podjęcia uchwały.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **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;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;

<sup>3)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 1 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem determinujące przeznaczenie terenu określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe, i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji: budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
  - a) sztyldy oraz obiekty takie jak budki wartownicze,
  - b) elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
  - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 9) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych a także składowaniem lub magazynowaniem;
- 10) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informującym ustawionym przez gminę;
- 11) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 2 m<sup>2</sup>;
- 12) **reklamie wielkogabarytowej** – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe takie jak: billboardy, reklamy wielkopowierzchniowe i trójwymiarowe – o powierzchni reklamowej powyżej 12 m<sup>2</sup> lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 6 m, liczonej od poziomu gruntu;
- 13) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 14) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w szczególności obiektami wymienionymi w § 14 uchwały.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 2) **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 technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- 4) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.) .

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych i warunków sytuowania urządzeń reklamowych

§ 6. 1. W celu ochrony ładu przestrzennego, wprowadza się nakaz ograniczenia wysokości projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 10 uchwały, a jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 25 m.

2. Realizacja dachów jako płaskich, z dopuszczeniem realizacji dachów:

- 1) dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 25°;
- 2) o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych, w szczególności takich jak dachy szedowe lub łukowe.

3. Na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne – o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 2) pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 3) elementów takich jak kominy lub maszty – o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczzonej planem wysokości obiektów budowlanych.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych.

5. Ustala się kolorystykę projektowanych budynków:

- 1) wprowadza się nakaz realizacji elewacji zewnętrznych w odcieniach koloru szarego, o niskim nasyceniu (nie więcej niż 30% czerni w barwie), z dopuszczeniem stosowania innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 20% powierzchni elewacji;
- 2) wprowadza się nakaz stosowania na dachach o kącie nachylenia połaci dachowych większych niż 12° pokrycia w odcieniach koloru szarego;
- 3) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak niebarwione: szkło, stal nierdzewna, aluminium, miedź, beton, kamienie naturalne.

6. Określa się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych oraz urządzeń reklamowych świetlnych o zmiennej treści;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach terenów:
  - a) dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych symbolami: KD i KDW,
  - b) infrastruktury oznaczonych symbolami: IT i E.

### **Rozdział 3.**

#### **Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy**

§ 7.1. Ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu; położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

2. Dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przylegającą nieruchomością lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z wyjątkiem części terenów przylegających do:

- 1) linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami IT1 i E; <sup>4)</sup>
- 2) północnej granicy obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem PU9.

### **Rozdział 4.**

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

§ 8. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

<sup>4)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.



- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 2400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 25 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 i 2:
  - a) dla terenów dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9. 1.** Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

- 1) wykorzystania przy ogrzewaniu obiektów ciepła sieciowego, z dopuszczeniem ogrzewania w oparciu o indywidualne źródła energii, przy stosowaniu wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska.

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

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego;
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

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

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

5. Lokalizacja zabudowy przy napowietrznych sieciach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do 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 (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.);
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza 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 (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232);
- 3) obiektów związanych z prowadzeniem gospodarowania odpadami, w zakresie określonym w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.);
- 4) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o których jest mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 6) zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, o której jest mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

## Rozdział 6.

### Sposoby zagospodarowania obszaru położonego w granicach strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. W granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Srocko-Olsztyn”, stosuje się odpowiednio ograniczenia wprowadzone w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 113, poz. 1818).

## Rozdział 7.

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

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) istniejące drogi publiczne przylegające do obszaru objętego planem: ulica Legionów i droga łącząca ulicę Legionów z drogą oznaczoną symbolem KD1;
- 2) drogi publiczne służące do obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:
  - a) istniejąca droga, oznaczona symbolem KD1,
  - b) droga projektowana wzdłuż istniejącego uzbrojenia, oznaczona symbolem KD2,
  - c) istniejąca droga, oznaczona symbolem KD4; <sup>5)</sup>
- 3) drogi wewnętrzne służące do obsługi komunikacyjnej przylegających terenów:
  - a) droga projektowana śladem ulicy Kusieckiej, oznaczona symbolem KDW1,
  - b) drogi projektowane wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem, oznaczone symbolami KDW2 i KDW3.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej i usługowej ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
  - a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej,
  - c) 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych / 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów lub składów.

## Rozdział 8.

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

§ 12. 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, z wprowadzeniem nakazu zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 3) zasilanie w gaz z sieci gazowych;

<sup>5)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

- 4) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu sieci ciepłownicze, z dopuszczeniem indywidualnych źródeł energii cieplnej i odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 9 ust. 1 uchwały;
- 5) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych (za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych) do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa wodnego.

#### 2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie – na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem odprowadzenia wód do urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 2) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem – do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 9 ust. 2 uchwały.

### **Rozdział 9.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 13. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się:

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem KDW2: remont, przebudowę lub odbudowę istniejących pawilonów handlowych, pod warunkiem zachowania przejazdu wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem o szerokości minimalnej 5 m;
- 2) wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem PU8 jako terenu leśnego, bez prawa lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji leśnej lub wykorzystanie tego terenu jako terenu zieleni;
- 3) wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem PU9 jako terenu rolnego, bez prawa lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej.

### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. W granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków lub wiat: garażowych, magazynowych, składowych;
- 2) budynków zaplecza administracyjno-socjalnego;
- 3) parkingów samochodowych, w tym jako zespołów parkingów;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) obiektów małej architektury i terenów zieleni, w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 6) urządzeń budowlanych i budowli, a w szczególności instalacji przemysłowych i części budowlanych urządzeń technicznych – zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU1**, **PU2** i **PU3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę produkcyjno-usługową, z dopuszczeniem:
    - rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,
    - lokalizacji nowych obiektów o funkcji produkcyjnej lub usługowej,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 2,0,
  - minimalna – 0,1,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 20 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 400 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU4** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) teren dawnych magazynów przeznaczony do przekształcenia dla funkcji dopuszczonych planem,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 2,0,
  - minimalna – 0,01,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 20 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4 800 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **PU5, PU6, PU7 i PU10** ustala się: <sup>6)</sup>
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej,

<sup>6)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 4 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

- b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie,
- c) wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejących w granicach terenów oznaczonych symbolami PU5, PU6 i PU10 napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z zachowaniem warunku określonego w § 9 ust. 5 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy tych sieci,<sup>7)</sup>
- d) w strefie kontrolowanej gazociągu, znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem PU10, obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640);<sup>8)</sup>
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 2,0,
  - minimalna – 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 20 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4 800 m<sup>2</sup>.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU8** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu wyłącznie dla jednej z funkcji określonych w pkt 1 i 2 lub dla obu funkcji jednocześnie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 2,0,
  - minimalna – 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 20 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 400 m<sup>2</sup>;

<sup>7)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 4 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>8)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 4 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy produkcyjnej wyłącznie jako zabudowy uzupełniającej zabudowę usługową,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej lub produkcyjnej zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, z zachowaniem warunku określonego w § 9 ust. 5 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy tej sieci,
  - d) w strefie kontrolowanej gazociągu, znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem PU9, obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;<sup>9)</sup>
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna – 0,01,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - wysokość budynków w kalenicy głównej – do 12 m,
    - wysokość innych obiektów budowlanych – do 17 m,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 400 m<sup>2</sup>.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IT1** ustala się:<sup>10)</sup>

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) pas terenu wyznaczony dla lokalizacji obiektów liniowych, w tym szczególności dla lokalizacji sieci gazowych obejmujących:
    - gazociągi wysokiego ciśnienia, o średnicy nie większej niż DN 300,
    - gazociągi średniego ciśnienia,
  - b) realizacja sieci gazowych w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
  - c) wprowadza się zakaz:
    - lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
    - urzędzania stałych składów lub magazynów,

<sup>9)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 4 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>10)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 5 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

- zadrzewiania lub zalesiania terenu,

- d) dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury innych jak sieci gazowe, dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych, a także obiektów wymienionych w § 14 pkt: 3, 5 i 6 uchwały, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób nie kolidujący z sieciami gazowymi,
- e) tereny zieleni dopuszczone wyłącznie jako tereny zieleni niskiej,
- f) wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy tych sieci;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, w tym stację transformatorową, z dopuszczeniem:
- rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,
  - lokalizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- b) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej innych jak sieci i urządzenia elektroenergetyczne, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób nie kolidujący z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,8,
  - minimalna – 0,1,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się zabudowę i utwardzenie 100% terenu oznaczonego symbolem E,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- wysokość stacji transformatorowych – do 6 m,
  - wysokość innych obiektów budowlanych – do 17 m.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD1, KD2 i KD4** ustala się: <sup>11)</sup>

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) klasa techniczna – drogi lokalne,
- b) zachowuje się wydzielone pasy drogowe:
- drogi oznaczonej symbolem KD1 o szerokości w liniach rozgraniczających od 15 m do 32 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,

<sup>11)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 6 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

- drogi oznaczonej symbolem KD4 o szerokości w liniach rozgraniczających 22 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,<sup>12)</sup>
- c) projektuje się pas drogowy drogi oznaczonej symbolem KD2 o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w granicach terenów oznaczonych symbolami KD1, KD2 i KD4 dopuszcza się lokalizację:<sup>13)</sup>
  - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.),
  - przystanków komunikacyjnych i zieleni przydrożnej,
  - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego w tym w szczególności stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,
- e) wprowadza się zakaz:
  - lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych innych niż dopuszczone w pkt d obiekty, a w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - zalesiania terenu,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
  - wysokość stacji transformatorowych lub przystanków – do 6 m,
  - powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej lub przystanku – do 15 m<sup>2</sup>,
  - wysokość innych obiektów budowlanych – do 17 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KD3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się fragment terenu skrzyżowania skanalizowanego typu rondo (rondo im. Havla zrealizowane w ciągu ulicy Legionów), stanowiący ścieżkę rowerową, chodnik i tereny zieleni niskiej, z dopuszczeniem:
    - przebudowy istniejących obiektów budowlanych,
    - lokalizacji obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
    - realizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, a także terenów zieleni niskiej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,
  - b) wprowadza się zakaz:
    - lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, a w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
    - zalesiania i zadrzewiania terenu,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDW1**, **KDW2** i **KDW3** ustala się:

<sup>12)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 6 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

<sup>13)</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 6 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.



- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) tereny przeznaczone dla budowy dróg wewnętrznych,
  - b) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających 10 m z:
    - dopuszczeniem miejscowego zwężenia do szerokości nie mniejszej niż 5 m, na długości nie większej niż 30 m,
    - nakazem poszerzenia pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KDW1 do szerokości 20 m – na łukach drogi i w sąsiedztwie ulicy Legionów (w sposób umożliwiający realizację placu manewrowego o minimalnych wymiarach 20 m x 20 m),
  - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2 i KDW3 dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
    - parkingów, urządzeń budowlanych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego a także terenów zieleni niskiej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,
  - d) wprowadza się zakaz:
    - lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, a w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
    - zalesiania terenu,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

**§ 20.** 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%.

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

**§ 22.** Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 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.

**§ 23.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

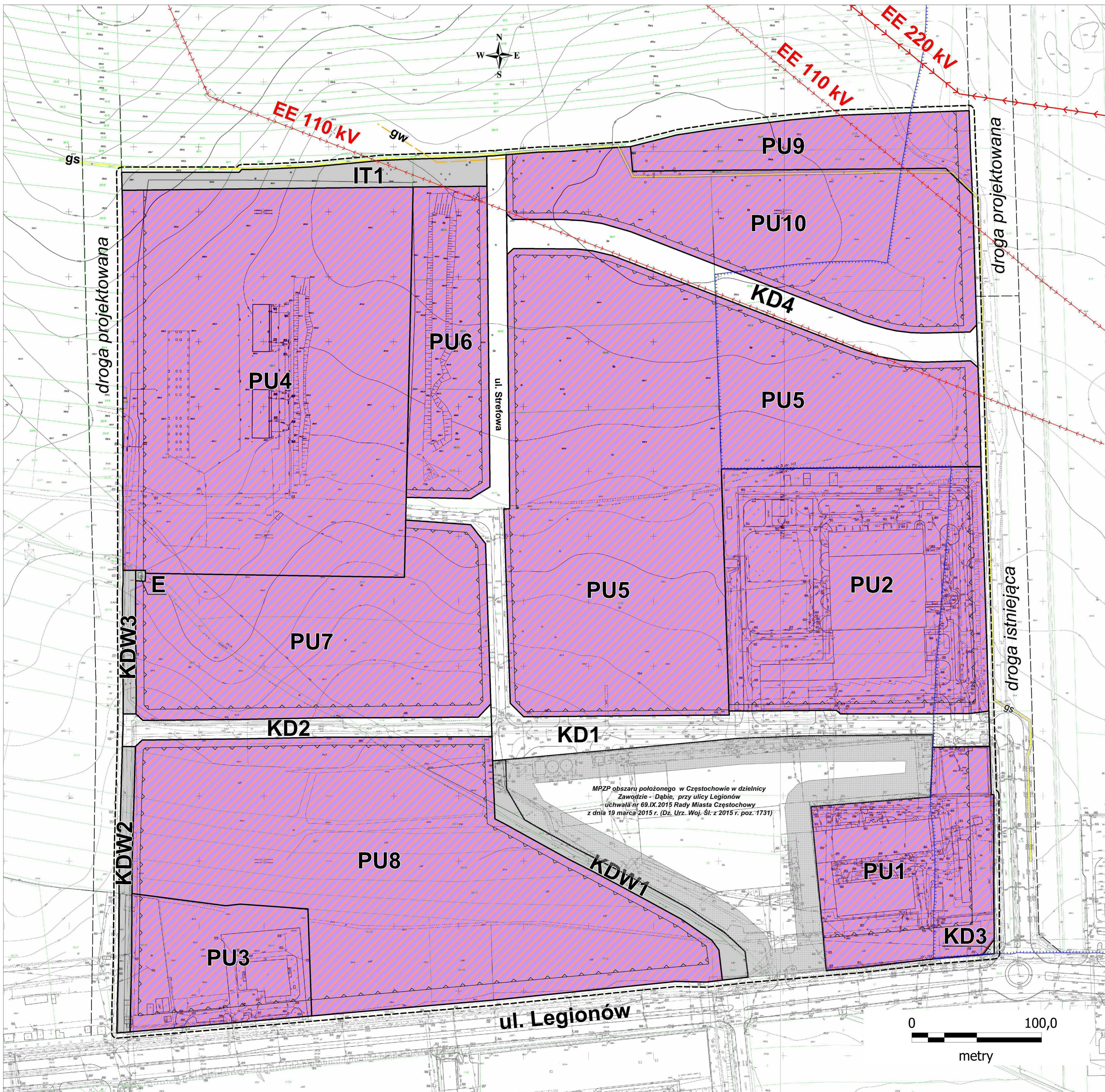
**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICZY ZAWODZIE-DĄBIE, W REJONIE ULIC: LEGIONÓW I KUSIECKIEJ RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do uchwały nr 862/XLIX/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 lutego 2014 r.

SKALA 1 : 1 000

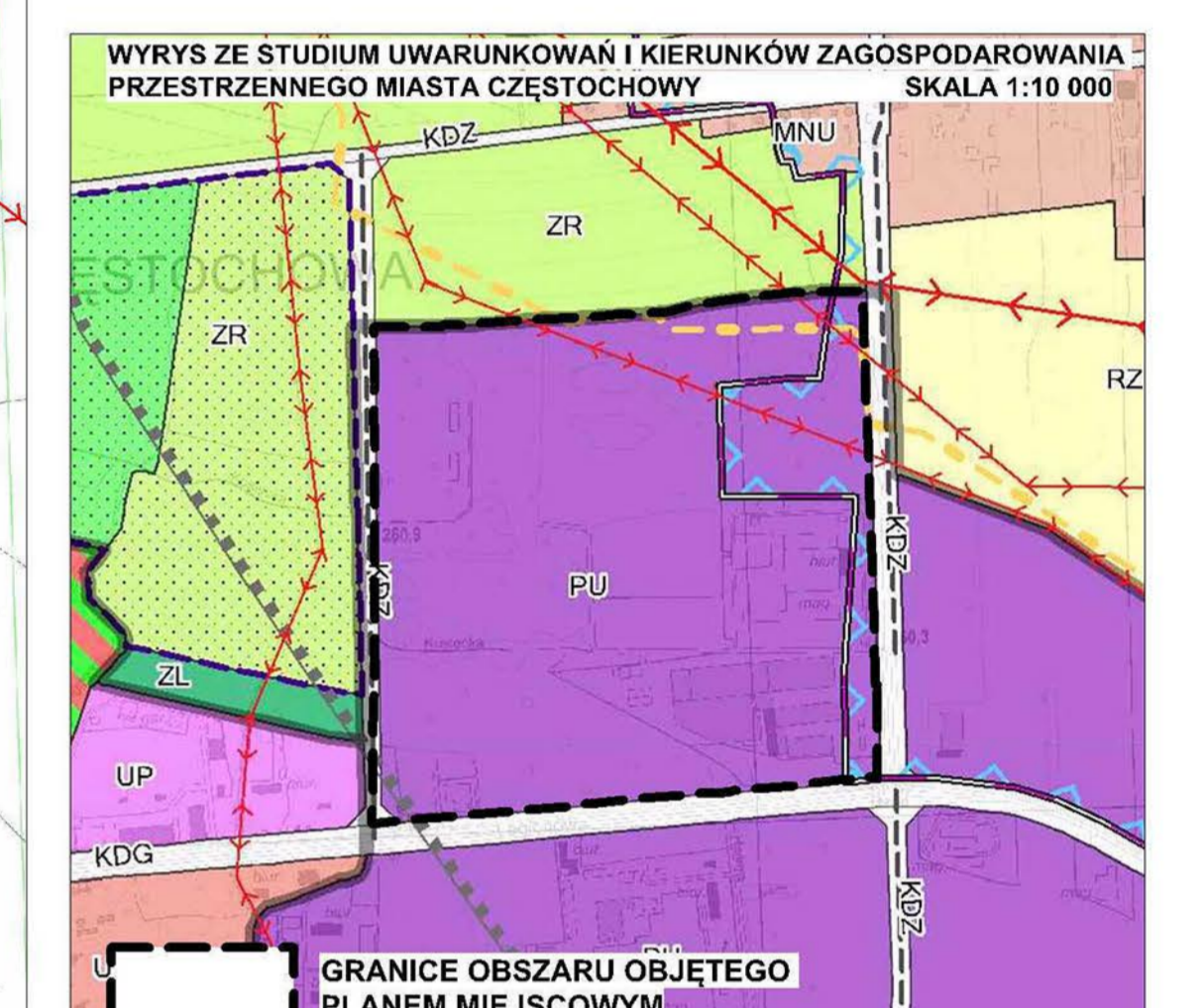


### Oznaczenia

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE OBSZARU A TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ „SROKO-OLSZTYN” USTALONEGO ICHRONIONEGO NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- #### SYMBOLE LITEROWE, OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
  - IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

- #### OZNACZENIA MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY
- ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - NAPIĘTRZNE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE
  - PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
  - PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
  - ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ



- #### GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  - obszary zabudowy produkcyjno-usługowej
  - obszary zieleni rekreacyjnej
  - obszary rolnicze i porolnicze
  - obszary ośrodka publicznego klasy: KDA, subodroda, KDGSP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDG zbiorcza, KDL, lokalna (wybrane)
  - Główna Zbiornia Wód Podziemnych (nr 222 Częstochowa W), nr 222 Częstochowa E, nr 327 Lublinie - Myszków
  - obszary A, B terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęć: Sroko-olsztyn, Wierzbociek
  - strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych (Wierzbociek, Wętki Białe, Środek-Olsztyn)
  - linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220 kV
  - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
  - gazociągi wysokiego ciśnienia - planowane

MPZP obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie - Dąbie, przy ulicy Legionów uchwała nr 69.IX.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2015 r. poz. 1731)

