DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 czerwca 2022 r.

Poz. 4277

Podpisany przez:
Elzbieta Zabicka-Lakomy
Data: 30.06.2022 10:24:45

UCHWAŁA NR 855.LXI.2022
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 23 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulicy Rzepakowej (obszar nr 3)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503),

Rada Miasta Częstochowy
uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulicy Rzepakowej – zwany dalej „planem" – po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 260.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary położone w Częstochowie, w dzielnicach: Lisiniec, Gnaszyn-Kawodrza oraz Stradom.

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

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

1) tekstowej, której treść stanowi uchwała;

2) graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

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

1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;

2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:

a) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) KDZ – teren drogi publicznej klasy technicznej – zbiorcza,

d) KDD – tereny dróg publicznych klasy technicznej – dojazdowa,

e) KDW – teren drogi wewnętrznej;

5) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym.

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

1) granica strefy oddziaływania dwóch istniejących elektrowni wiatrowych o mocy 500 kW i 300 kW – zlokalizowanych w rejonie ulicy Konwaliowej w Częstochowie (poza granicami obszaru objętego planem miejscowym);

2) granice obszaru dna doliny rzecznej – rejon potencjalnych podtopień;

3) granice obszaru płytkiego górnictwa (zasięg dawnej eksploatacji rud żelaza);

4) projektowana droga klasy technicznej – zbiorcza, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (poza granicami obszaru objętego planem miejscowym);

5) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty.

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

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

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

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

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

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym (bądź symbolem literowym wraz z numerem porządkowym, służącym identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych) część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działek budowlanych i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; funkcje przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej zabudowy i 40% powierzchni działki budowlanej;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu; nie dotyczy ona podziemnych części budynków oraz elementów architektonicznych takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji oraz obiekty takie jak portiernie;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne”; nie obejmuje obiektów służących funkcji zdefiniowanej jako „wytwórczość”;

7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: administracji, wymiaru sprawiedliwości, edukacji, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kultury i sztuki, sportu, obsługi bankowej, usług pocztowych oraz ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa państwa, porządku i bezpieczeństwa publicznego;

8) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć działalność, w ramach której mieści się wytwarzanie bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności wytwarzanie lub obróbka: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych), prowadzone przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym rzemieślników w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159, z 2018 r. poz. 2245);

9) **działalności o charakterze nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie należą do mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi do 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 2022 r. poz. 1029);

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

11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;

12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN – ISO 9836:1997;

13) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;

14) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN – ISO 9836:1997;

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyżej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.) obiektu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania – wyniesionych ponad ten punkt – maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;

4) **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 (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z 2020 r. poz. 1608, 2351, z 2022 r. poz. 248);

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 (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, 815);

6) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 699, z 2021 r. poz. 2151);

7) **magazynowanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;

8) **przetwarzanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt. 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;

9) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062, z 2022 r. poz. 975 i 1079).

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 5. 1. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 1986, z 2022 r. poz. 88, z 2020 r. poz. 2127) wraz z przepisami wykonawczymi.

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

1) dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, rowów;

2) zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury.

3. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z określonymi w Rozdziale 7 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przedstawionymi graficznie na rysunku planu.

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

1) ogrodzenia;

2) utwardzonego wjazdu na teren działki, ciągów komunikacji pieszej, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych;

3) miejsc postojowych;

4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

6) obiektów małej architektury.

5. W odniesieniu do zabudowy, która w dniu uchwalenia planu w całości lub w części znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a wyznaczoną linią zabudowy:

1) dopuszcza się jej nadbudowę, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi ustaleniami planu;

2) dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną o takim samym przeznaczeniu lub bezpośrednio przy granicy takiej działki, jeśli budynki te są zwrócone ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę tej granicy.

7. Ustala się zasadę odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych, w szczególności poprzez oddzielenie działki użytkowanej dla funkcji usługowej bądź działalności wytwórczej, od graniczących z nią działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej, np. wielopiętrową, zimozieloną roślinnością o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel jak zieleń izolacyjna.

8. Ustala się zasadę usytuowania obiektów gospodarczych, garażowych i podobnych do nich obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w taki sposób (np. w głębi działki budowlanej), aby nie tworzyły one wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacji – dróg publicznych.

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

1) roboty budowlane w rozumieniu przepisów 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.

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

1) o wysokości równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę o nie więcej niż 1 m ponad wysokość budynku istniejącą w dniu uchwalenia planu;

2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę, w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, przy czym:

a) wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% dla terenów: MNU i MN,

b) wielkość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż 20% dla terenów: MNU i MN;

3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę, w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%, przy czym nie może ona przekroczyć wielkości 1,2.

3. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wysokość obiektów budowlanych niebędących zabudową nie może przekroczyć 15 m.

4. Dopuszcza się umieszczanie na budynkach elementów takich jak: panele słoneczne lub fotowoltaiczne, urządzenia techniczne i instalacje, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych.

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

§ 8. 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, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 9. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, w granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z przepisami wykonawczymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) realizacji działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;

3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2.

§ 10. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 1718, 2269, 2127 oraz z 2022 r. poz. 1079) wraz z przepisami wykonawczymi, poza terenem, do którego ma prawo prowadzący działalność.

2. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MNU jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

1) zasadę stosowania instalacji i urządzeń zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;

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

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

1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

2) 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 (j.t. Dz. U. 2021 poz. 2233 z późn. zm.) 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).

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 (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 888, 1648, z 2020 r. poz. 2320, z 2021 r. poz. 1648 i 2151) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

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

7. Wymagane jest zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47, poz. 401).

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

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 11. 1. Utrzymuje się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez istniejącą drogę publiczną kategorii gminnej, klasy technicznej – lokalna (w części projektowaną do przebudowy do klasy technicznej – zbiorcza), w ciągu ulicy Kolorowej.

2. W granicach obszaru objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie:

1) drogą publiczną kategorii gminnej, klasy technicznej – zbiorcza, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ – w ciągu ulicy Kolorowej;

2) drogami publicznymi kategorii gminnej, klasy technicznej – dojazdowa, oznaczonymi na rysunku planu symbolem: 1KDD – w ciągu ulicy Kolorowej i 2KDD – w ciągu ulicy Rzepakowej.

3. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, na terenie objętym planem ustala się:

1) teren istniejącej drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

2) możliwość lokalizacji innych ciągów komunikacji pieszej i kołowej (dojścia i dojazdy), których tras nie ustala się w planie.

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

5. Parametry ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do drogi publicznej, których tras nie ustala się w planie, powinny być odpowiednie do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

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

7. Ustala się minimalne szerokości ścieżek rowerowych, realizowanych w granicach obszaru objętego planem: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

§ 12. 1. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji stanowisk postojowych:

1) w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane w formie parkingu terenowego lub/i zlokalizowane w garażu;

2) w sposób, który nie powoduje ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie stanowisk postojowych, generowanych przez zamierzenie budowlane.

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

1) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny;

2) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży;

3) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 30 m^2 nowej powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta;

4) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 4 miejsca konsumpcyjne;

5) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 4 osoby zatrudnione na jedną, najliczniejszą zmianę.

4. Należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1005, 1595, z 2022 r. poz. 32, 655).

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu oraz lokalizację nowych, 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 w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i usługowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 869, 2490).

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

2) odprowadzenie ścieków przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po ewentualnym wstępnym oczyszczeniu na terenie zakładu do parametrów określonych w przepisach Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1757);

3) realizacja gospodarki ściekowej w granicach obszaru objętego planem w oparciu o system zbiorowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków.

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

1) odprowadzenie wód na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;

2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;

3) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;

4) zakaz odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne wraz z przepisami wykonawczymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci średniego napięcia oraz budowy nowych sieci średniego i niskiego napięcia, i stacji transformatorowych SN/nN, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;

2) możliwość przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów lokalnych systemów sieci cieplnej;

2) wykorzystanie do ogrzewania obiektów gazu sieciowego;

3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.

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

10. W granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość rozbudowy istniejących i budowy nowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 576, z 2019 r. poz. 1553, z 2022 r. poz. 501).

Rozdział 6.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: od 30° do 150°.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów z zakresu ich przeznaczenia oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania

§ 15. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonych symbolami od **1MNU** do **3MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa w formie działalności o charakterze nieuciążliwym,

c) istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MNU;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości w formie działalności o charakterze nieuciążliwym;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) wyklucza się:

– zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową,

– lokalizację funkcji, o której mowa w pkt 2, w formie lokali użytkowych w budynku mieszkalnym,

– zabudowę i zagospodarowanie działki budowlanej na potrzeby: usług transportowych, myjni samochodowych, usług z zakresu blacharstwa i lakiernictwa, a także obiekty budowlane służące terenowej ekspozycji wyrobów,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej,

c) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 1 lit. c, zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się wyłącznie dla potrzeb funkcji których mowa w pkt 1 lit. b oraz w pkt 2,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa: 12 m,

c) geometria dachów:

– dachy płaskie,

– dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu do 45°.

§ 16. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa w formie działalności o charakterze nieuciążliwym;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową,

b) funkcję, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się jako towarzyszącą funkcji mieszkalnej, w formie lokali użytkowych zlokalizowanych w części budynku mieszkalnego,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,6,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) parametry i cechy kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa: 10 m,

c) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu od 30° do 45°.

§ 17. Dla terenu **komunikacji** – terenu drogi publicznej klasy technicznej – zbiorcza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, klasy technicznej – zbiorcza;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17 m do 24 m,

b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z komunikacją miejską (np. wiaty przystankowe), paczkomatów oraz nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam itp.,

d) ustala się parametry obiektów, o których mowa w lit. c:

– wysokość obiektu: do 3,5 m nad poziomem terenu,

– powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą: do 12 m^2.

§ 18. Dla terenów **komunikacji –** terenów dróg publicznych klasy technicznej – dojazdowa, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, klasy technicznej – dojazdowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

– 1KDD od 10 m do 11 m,

– 2KDD od 10 m do 12 m,

b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 19. Dla terenu **komunikacji** – terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, tj. 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą publiczną oznaczoną symbolem 2KDD – ulicą Rzepakową,

b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 8.
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% dla każdego z terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi z obszaru objętego planem.

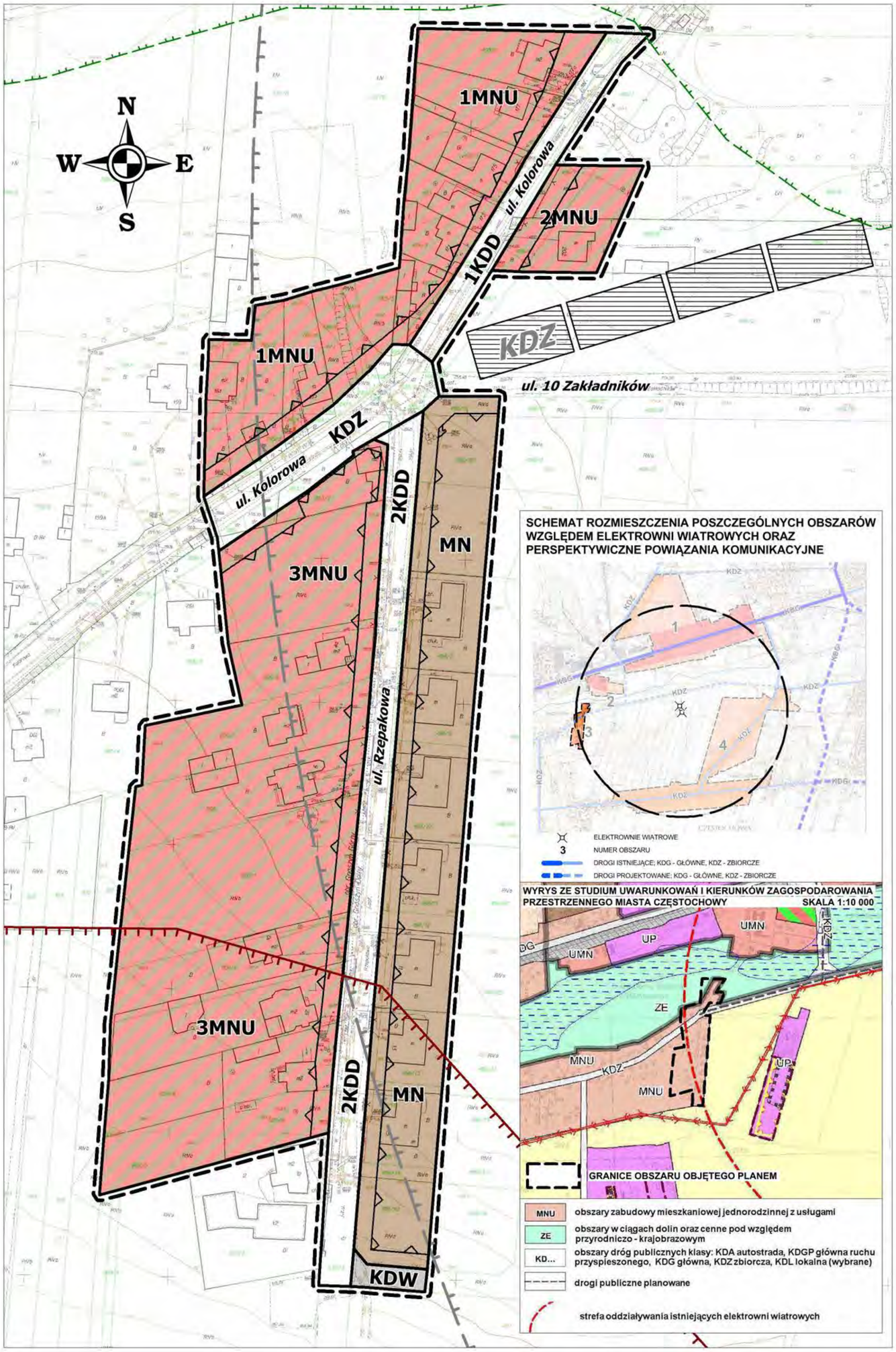
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 855.LXI.2022
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 23 czerwca 2022 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony

w CZĘSTOCHOWIE

W DZIELNICY GNASZYN-KAWODRZA W REJONIE ULICY RZEPAKOWEJ (OBSZAR NR 3)

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDZ – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY TECHNICZNEJ - ZBIORCZA
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY TECHNICZNEJ - DOJAZDOWA
- KDW – TEREN DROGI WEWNĘRZNEJ

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- STREFA ODDZIAŁYWANIA DWÓCH ISTNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICE OBSZARU DNA DOLINY RZECZNEJ - REJON POTENCJALNYCH PODTOPIEŃ
- GRANICE OBSZARU PŁYTKIEGO GÓRNICTWA (ZASIĘG DAWNEJ EKSPLOATACJI RUD ŻELAZA)
- KDZ – PROJEKTOWANA DROGA KLASY TECHNICZNEJ - ZBIORCZA, ZGODNIE Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANNIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY
- CAŁY OBSZAR – REGION WODNY WARTY

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 855.LXI.2022 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 23 czerwca 2022 r.
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmującego obszar położony w CZĘSTOCHOWIE w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza w rejonie ulicy Rzepakowej (obszar 3)

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO skala 1:1000

0 50
metry

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 855.LXI.2022
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 23 czerwca 2022 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

1. Rada Miasta Częstochowy zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulicy Rzepakowej (obszar nr 3) będą realizowane przez miasto i finansowane z:

1) dochodów własnych budżetu miasta,

2) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 855.LXI.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 23 czerwca 2022 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę