

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Małopolskiej, Obrońców Westerplatte oraz Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Małopolskiej, Obrońców Westerplatte oraz Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego, 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 51 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 357.XXVII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Małopolskiej, Obrońców Westerplatte oraz Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego.

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

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

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, 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, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe, określające przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - c) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - e) UZ – teren zabudowy usługowej - usługi ochrony zdrowia,
  - f) UK – teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego,

- g) US – teren sportu i rekreacji,
  - h) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - i) ZP/K – teren zieleni urządzonej i komunikacji wewnętrznej,
  - j) R – teren upraw rolnych,
  - k) KL – teren komunikacji lotniczej,
  - l) KDG – teren drogi publicznej – klasy głównej,
  - ł) KDZ – teren drogi publicznej – klasy zbiorczej,
  - m) KDL – teren drogi publicznej – klasy lokalnej,
  - n) KDW – teren drogi niepublicznej – wewnętrznej,
  - o) Tg – teren obsługi komunikacji – istniejąca zabudowa garażowa;
- 5) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym.

2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenia graficzne dla obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska, wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę;

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) pomnik przyrody – „aleja brzoza”;
- 2) granica zasięgu strefy ochronnej – teren ochrony pośredniej ujęcia wody Wierzchowisko;
- 3) granica zasięgu GZWP „Częstochowa E”;
- 4) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
- 5) gazociąg średniego ciśnienia,
- 6) kolektor sanitarny.

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

- 1) ogólnych, zawartych w rozdziałach od 1 do 8 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, zawartych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
- 3) końcowych, zawartych w rozdziale 10 niniejszej uchwały;
- 4) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

3. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu litowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §6 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

**§ 5.** Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że ze względu na istniejące uwarunkowania w granicach obszaru objętego planem, w dniu jego uchwalenia, nie występuje potrzeba ich określenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;

- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania województwa;
- 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania działki w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć w sposób niekolidujący, na zasadach określonych w planie;
- 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 niepełnosprawnych, rampy, windy, elementy wystroju elewacji oraz obiekty takie jak portiernie;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty służące prowadzeniu ogólnodostępnej działalności usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych, służącej zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego budynku obliczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°.

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 – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej – odpowiada obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65z późn. zm.);
- 6) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiada przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 7) magazynowanie odpadów – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.);

- 8) przetwarzanie odpadów – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt. 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.);
- 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 (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 1062).

3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z definicjami zawartymi w przepisach powszechnie obowiązujących.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy**

**§ 7.** 1. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) 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;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury.

3. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z określonymi w Rozdziale 8 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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

- 1) utwardzonego wjazdu na teren działki, ciągów komunikacji pieszej, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 5) budynku portierni przy bramach wjazdowych;
- 6) ścieżek rowerowych.

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

6. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Nie dotyczy to granicy frontowej działki.

7. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

8. Określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy należy odnosić do terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) o wysokości równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę o nie więcej niż 1,0 m ponad istniejącą wysokość budynku 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 15%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
- 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%.

10. Przy uwzględnieniu zapisów §10, jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, dopuszcza się umieszczanie na budynkach:

- 1) pomieszczeń technicznych np. takich jak dźwigi i elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne do wysokości nieprzekraczającej 3,0 m ponad określoną w planie wysokość budynków;
- 2) urządzeń technicznych takich jak kominy, maszty, anteny, do wysokości wraz z wysokością budynku, nieprzekraczającej 20,0 m.

11. Ustalenia ust. 10 pkt 2 nie dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU

12. Zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych:

- 1) rozwiązania architektoniczne dla zabudowy w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób jednolity;
- 2) należy stosować naturalne materiały wykończeniowe takie jak: cegła, kamień, beton, szkło, drewno, aluminium, miedź, stal, w kolorach dla nich naturalnych bądź ich realistyczne imitacje;
- 3) na dużych powierzchniach elewacji należy stosować farby i tynki zewnętrzne w jasnych kolorach o niskiej intensywności nasycenia;
- 4) zastosowanie farb i tynków o dużym nasyceniu koloru możliwe jest na maksymalnie 25% powierzchni elewacji.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8.1. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 2) realizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MWU, MN, MNU z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- 3) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) realizacji działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 5) lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
- 6) lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW i biogazowni.

2. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) przy zaopatrzeniu w energię ciepłą, dobór rozwiązań technicznych mających na celu unikanie, lub ograniczenie do poziomów dopuszczalnych, emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza;
- 2) stosowanie w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza.

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

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub ziemi;
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni narażonych na zanieczyszczenie oraz ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.).

4. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości

i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

5. Oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

6. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu, przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), dotyczących zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności przeciwdziałaniu 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.

7. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW, MWU, MN, MNU, UZ, UK, US, ZP jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o ochronie środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.).

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 9.** 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków (Nr 73), którego teren wskazano na rysunku planu.

2. Do zmiany zagospodarowania terenu w granicach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, w szczególności związanej z realizacją robót ziemnych, stosuje się odpowiednio do rodzaju planowanej inwestycji przepisy ustawy z dnia 25 czerwca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 10.** 1. Na rysunku planu wskazano schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do łądowiska, wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę.

2. Obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających zabudowę nie mogą być wyższe, niż wskazane na rysunku planu wysokości, określone przez te powierzchnie. Ograniczenia te dotyczą również istniejących i projektowanych nasadzeń zieleni wysokiej.

3. W granicach wyznaczonych powierzchni ograniczających zabudowę, wskazanych na rysunku planu, działają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U z 2020 r. poz. 1970 z późn. zm.).

**§ 11.** Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie gazociągu średniego ciśnienia DN160 musi uwzględniać strefy kontrolowane i działające w ich zasięgu ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U z 2013 r. poz. 640).

**§ 12.** Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, przy zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej, w granicach których lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), wraz z przepisami wykonawczymi, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz zabezpieczenia przed porażeniem i pożarem oraz zapewnienia bezpieczeństwa pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Rozporządzenie 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).

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 13.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65z późn. zm.):

- 1) Parametry działek powstałych w wyniku procesu scalenia i podziału:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, MWU:
    - minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 15,0 m
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:  
w przypadku realizacji budynków wolnostojących ustala się:
    - minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 15,0 m,w przypadku realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej ustala się:
    - minimalna powierzchnia działki 450 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 10,0 m,w przypadku realizacji budynków w zabudowie szeregowej
    - minimalna powierzchnia działki 350 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 6,0 m,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU:
    - w przypadku zabudowy o funkcji mieszkaniowej
      - minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość frontu działki 15,0 m,
    - w przypadku zabudowy bliźniaczej o funkcji mieszkaniowej
      - minimalna powierzchnia działki 550 m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość frontu działki 15,0 m,
    - w przypadku zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej
      - minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
      - minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,
  - d) dla pozostałych terenów:
    - minimalna powierzchnia działki 30 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 6,0 m.
- 2) Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 80 – 100°.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 14.** 1. Utrzymuje się dotychczasowe powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który tworzą: ulica Nowobialska – droga publiczna nr 6606S, kategorii powiatowej oraz ulica Łódzka – droga publiczna nr 6601S, kategorii powiatowej.

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

- 1) klasy G - główną - ulicą Obrońców Westerplatte, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) klasy L - lokalną - ulicą Małopolską, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL;
- 3) projektowaną klasy Z - zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ;

o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów

budowlanych, na terenie objętym planem wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

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

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

6. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, w zależności od potrzeb, realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, służących jako dojazdy do działek budowlanych lub gruntów rolnych lub gruntów rolnych.

7. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy czym szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5,0 m.

8. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, przy minimalnych szerokościach: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych.

9. W przypadku realizacji nowej zabudowy, w tym rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń technicznych lub gospodarczych na funkcję usługową lub mieszkaniową ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca parkingowe dla samochodów (w tym również w garażu):

1) dla zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie;

2) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum jednocześnie:

a) dla obiektów:

- handlowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lecz nie mniej niż dwa stanowiska,

- usług ochrony zdrowia – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla pacjentów,

- usługowych innych niż handlowe i ochrony zdrowia – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż dwa stanowiska,

- gastronomii – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca konsumenckie,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 5 osób zatrudnionych w obiektach usługowych lecz nie mniej niż dwa stanowiska,

c) 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej,

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.).

10. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

1) zapewnienie wszystkich miejsc parkingowych na terenie nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja lub na terenie położonym w granicach obszaru objętego planem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) w przypadku obiektu, w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany obiekt lub zespół obiektów;

3) miejsca parkingowe należy realizować jako parkingi terenowe lub/i garaże.

## Rozdział 8.

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

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

2. Lokalizacja projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowana zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu oraz zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących budynków oraz istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i usługowych z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 1919 r. nr 81 poz. 351);

4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r. z późn. zm.);
- 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 (t. j. 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 w zakresie umożliwiającym odbiór i oczyszczanie ścieków z obszarów zlewni przynależnej do danej oczyszczalni ścieków.

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

- 1) możliwość odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, biologicznie czynny;
- 2) możliwość odprowadzenia do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r., poz. 310 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci średniego napięcia oraz budowa 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.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów lokalnych systemów sieci ciepłej;
- 2) wykorzystanie do ogrzewania obiektów gazu sieciowego;
- 3) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych urządzeń, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 4) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.

8. 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.

9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące innych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość rozbudowy istniejących i budowy nowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2019 r. poz. 2460 z późn. zm.);
- 2) możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób wykluczający oddziaływanie na ludzi, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.).

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe, zasady zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MW, 2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących, z zastrzeżeniem przepisu §7 ust. 5,
  - b) możliwość lokalizacji usług jedynie w parterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW w części zachodniej od strony ul. Bialskiej, pomiędzy linią rozgraniczającą teren 1MW, będący jednocześnie granicą obszaru objętego planem, a nieprzekraczalną linią zabudowy:
    - nakaz zagospodarowania jako terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem dróg wewnętrznych i parkingów, który może zajmować 30% powierzchni tego terenu,
    - sytuowanie obiektów budowlanych (w tym ogrodzeń) musi uwzględniać zapewnienie ochrony ciągłości biologicznej z terenem sąsiednim – pomnikiem przyrody „Aleją Brzozową”,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
    - 12,0 m od linii rozgraniczającej teren 1MW, będącej granicą obszaru objętego planem miejscowym od strony ul. Bialskiej i ul. Mazowieckiej, położonych poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
    - dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu – od 0,3 do 1,8,
    - dla zabudowy projektowanej – od 0,2 do 1,5,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu – nie więcej niż 35%,
    - dla zabudowy projektowanej – nie więcej niż 30%,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 30%,
  - d) wysokość obiektów budowlanych:
    - wysokość budynków mieszkalnych dla terenu 1MW – maksymalnie 16,0 m,
    - wysokość budynków mieszkalnych dla terenu 2MW – maksymalnie 14,0 m,
    - wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od poziomego terenu – dla terenu 1MW

maksymalnie 16,0 m i dla terenu 2MW – maksymalnie 14,0 m,

e) geometria dachów:

- dachy budynków mieszkalnych istniejącej w dniu uchwalenia planu – płaskie i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
- dachy budynków mieszkalnych projektowanych – płaskie.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MWU, 2MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) możliwość lokalizacji usług w parterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- c) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MWU w części południowej, pomiędzy linią rozgraniczającą drogę główną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG (w rejonie skrzyżowania z drogą zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ) i nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - nakaz zagospodarowania jako terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem dróg wewnętrznych i parkingu, który może zajmować 30% powierzchni tego terenu,
  - sytuowanie obiektów budowlanych (w tym ogrodzeń) musi uwzględniać zapewnienie ochrony ciągłości biologicznej z terenem sąsiednim – pomnikiem przyrody „Aleją Brzozową”,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- 50,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi głównej (ul. Obrońców Westerplatte), oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
- 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 1,2,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 30%,
- d) wysokość obiektów budowlanych:
  - wysokość budynków mieszkalnych dla terenu 1MWU – maksymalnie 16,0 m,
  - wysokość budynków mieszkalnych dla terenu 2MWU – maksymalnie 14,0 m,
  - wysokość budynków usługowych – maksymalnie 14,0 m,
  - wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu: dla terenu 1MWU – maksymalnie 16,0 m, dla terenu 2MWU – maksymalnie 14,0 m,

e) geometria dachów:

- dachy budynków mieszkalnych – płaskie,
- dachy budynków usługowych – płaskie.

**§ 18.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków

istniejących, z zastrzeżeniem przepisu §7 ust. 5,

- b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- c) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dla nowej zabudowy, ich odległość od przylegającej do działki budowlanej drogi publicznej nie może być mniejsza niż odległość frontowej ściany budynku mieszkalnego,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- od 4,0 do 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
- od 5,0 do 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
- od 4,0 do 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW,
- od 1,5 do 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW,
- dla trenu 9MN - 12,0 m od linii rozgraniczającej, będącej jednocześnie południową granicą obszaru objętego planem;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – od 0,1 do 0,6,
- dla zabudowy bliźniaczej – od 0,1 do 0,7,
- dla zabudowy szeregowej – od 0,1 do 0,9,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – nie więcej niż 30%,
- dla zabudowy bliźniaczej – nie więcej niż 35%,
- dla zabudowy szeregowej – nie więcej niż 45%,

c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – nie mniej niż 40%,
- dla zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 35%,
- dla zabudowy szeregowej – nie mniej niż 30%,

d) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy szeregowej – 350 m<sup>2</sup>,

e) wysokość obiektów budowlanych:

- wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
- wysokość budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu – maksymalnie 10,0 m,

f) geometria dachów:

- dachy budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem 1MN: płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 20 – 35°,
- dachy budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN: płaskie,
- dachy budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN,

10MN: dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 20 - 35°,

- dachy budynków gospodarczych i garażowych – płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 15 – 30°,
- w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN, w granicach lokalizacji stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu działają ustalenia §9.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNU**, **2MNU**, **3MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących, z zastrzeżeniem przepisu §7 ust. 5,
- b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
- c) możliwość lokalizacji usług w parterze zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i jako budynków wolnostojących,
- d) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
- e) dla nowej zabudowy odległość budynków gospodarczych i garażowych od przylegającej do działki budowlanej drogi publicznej nie może być mniejsza niż odległość frontowej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego,
- f) powierzchnia sprzedaży w budynku z funkcją handlową nie mogą przekraczać 400 m<sup>2</sup>,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
  - 12,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG
  - 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,2 do 0,8,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 30%,
- d) wysokość obiektów budowlanych:
  - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10,0 m,
  - wysokość budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5 m,
  - wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu – maksymalnie 12,0 m,
- e) geometria dachów:
  - dachy budynków mieszkalnych i usługowych – płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 20 – 35°,
  - dachy budynków gospodarczych i garażowych – płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 15 – 30°,
  - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych;

**§ 20.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi ochrony zdrowia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe związane z funkcją podstawową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących,
  - b) możliwość lokalizacji paneli słonecznych lub fotowoltaicznych do wysokości nieprzekraczającej 3,0 m,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
    - 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
    - od 15,0 m do 20,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem TKL, ZZP, ZP/K,
    - 15,0 m od linii rozgraniczającej teren, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem od strony zachodniej (od ul. Nowobialskiej, położonej poza granicami obszaru objętego planem),
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 1,0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 30%,
  - d) wysokość obiektów budowlanych:
    - dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu – maksymalnie 32,0m,
    - dla zabudowy projektowanej – maksymalnie 24,0m,
    - wysokość innych projektowanych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu – maksymalnie 35,0 m,
  - e) geometria dachów – dachy płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ, w granicach powierzchni ograniczających zabudowę, oznaczonych na rysunku planu, działają ustalenia §10.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi kultu religijnego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 0,6,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 30%,
  - d) wysokość zabudowy:
    - wysokość istniejącego budynku kultu religijnego – maksymalnie 18,0 m,
    - wysokość projektowanych budynków kultu religijnego – maksymalnie 12,0 m,
    - wysokość budynków zaplecza, budynków garażowych i wiat – maksymalnie 6,0 m,
    - wysokość innych projektowanych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu – maksymalnie 20,0 m,

e) geometria dachów:

- dachy budynków kultu religijnego – wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 60°,
- dachy budynków zaplecza, budynków garażowych i wiat – dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20 do 35°.

**§ 22.** Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona i rekreacyjna,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
  - b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 40%,
  - c) możliwość realizacji miejsc wypoczynku, niekubaturowych urządzeń sportowych typu siłownie zewnętrzne i miejsca zabaw, ciągów pieszych,
  - d) maksymalna wysokość obiektów wypoczynku, zabaw i małej architektury – 2,0 m,
  - e) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych – 14,0 m.

**§ 23.** Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona i rekreacyjna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny komunikacji pieszej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
  - b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 50%,
  - c) możliwość realizacji miejsc wypoczynku, ciągów pieszych,
  - d) maksymalna wysokość obiektów wypoczynku i małej architektury – 2,0 m,
  - e) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych – 14,0 m.

**§ 24.** Dla terenu zieleni urządzonej i komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren komunikacji wewnętrznej: drogi wewnętrzne i parkingi,
  - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
  - b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 20%,
  - c) tereny zielone należy zagospodarować jako tereny niskiej zieleni urządzonej,

**§ 25.** Dla terenu komunikacji lotniczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji lotniczej – lądowisko dla śmigłowców ratunkowych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U. z 2020 r. poz. 1970 z późn. zm.),
  - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 26.** Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG, 2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy „G”- głównej – ulicy Obrońców Westerplatte;

2) zasady zagospodarowania:

- a) teren 1KDG – teren drogi publicznej klasy „G”- głównej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu – od 30,0 do 40,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 54,0 m,
- b) teren 2KDG – część terenu pasa drogowego drogi głównej – przeznaczony pod realizację obiektów w pasie drogowym, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu,
- c) zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym również jako obiektów tymczasowych,
- d) w liniach rozgraniczających teren drogi KDG należy zapewnić możliwość realizacji drogi o szerokości min. 5,0 m, zapewniającej skomunikowanie z drogą klasy głównej dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW i 3KDW oraz obsługę komunikacyjną terenu 3MNU.

§ 27. Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy „Z”- zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu – 20,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 30,0 m,
- b) zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym również jako obiektów tymczasowych.

§ 28. Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – terenu drogi publicznej klasy „L” - lokalnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu – od 18,0 do 20,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 30,0 m,
- b) zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym również jako obiektów tymczasowych.

§ 29. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 14,0 m z miejscowymi poszerzeniami do 24,0 m w rejonie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Tg oraz skrzyżowań i zjazdów – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym również jako obiektów tymczasowych.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Tg** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren istniejącej zabudowy garażowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – od 0,1 do 1,0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie do 100%,
- c) wysokość zabudowy - wysokość budynków garażowych – maksymalnie 4,0 m,
- d) geometria dachów – dachy płaskie.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren upraw rolnych, zadrzewień i zakrzewień;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym również jako obiektów tymczasowych,
- b) dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych,

c) dla istniejącej zabudowy ma zastosowanie §7 ust. 9.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 32.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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