

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara, 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. 12 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 629.XLVI.2017 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2.

1. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) linie ograniczające zasięg lokalizacji zabudowy;
 - 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) **Z,US** - tereny zieleni, sportu i rekreacji,
 - c) **KDZ** - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
 - 3) numer porządkowy, umieszczony przed symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.
2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenie graficzne obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica zasięgu obszaru położonego w odległości 150 m od granicy cmentarza;
 - 2) granica zasięgu obszaru położonego w odległości 500 m od granicy cmentarza;
 - 3) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Grabówka-Ikara (pole II);
 - 4) obiekty ujęte w ewidencji zabytków: schron bojowy, stanowisko archeologiczne.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
 - 1) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325);
 - 2) wododział – oznaczenie orientacyjne;
 - 3) granica udokumentowanego złoza kruszywa naturalnego Grabówka VI (poza granicami obszaru objętego planem);
 - 4) granica obszaru i terenu górnictwa Grabówka VI (poza granicami obszaru objętego planem);
 - 5) oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej.

§ 4.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:
 - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 1 do 8 niniejszej uchwały;
 - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
 - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
3. W przypadku użycia 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 to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.
4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
 - 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
 - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - 5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne” i nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów;
 - 6) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: administracji, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu, wymiaru sprawiedliwości oraz obsługi bankowej i pocztowej;
 - 7) **wytwórczości** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym rzemieślników;
 - 8) **budynku lub wiacie zaplecza** - należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-

magazynowe, służące do obsługi zabudowy: usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości;

- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
 - 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 11) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych od strony dróg publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych;
 - 12) **linii ograniczającej zasięg lokalizacji zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków i wiat w głębi działek budowlanych - na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
 - 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.);
 - 4) **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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, z późn. zm.);
 - 5) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797, z późn. zm.);
 - 6) **uniwersalne projektowanie** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696, z późn. zm.).

Rozdział 2.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 6.

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
 - 2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,
 - b) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych, w tym urządzeń budowlanych i budowli.
2. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 poz.1333, z późn. zm.).
3. Warunkiem lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach terenów innych niż wymienione w powyższym ust. 2 jest:
 - 1) zachowanie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) lokalizacja w granicach poszczególnych działek obiektów o jednolitym wyglądzie (w zakresie: gabarytów, geometrii dachów oraz kolorystyki).
4. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:
 - 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
 - 2) urządzeń innych niż wymienione w pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.
5. W granicach obszarów ogólnodostępnych obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, z określeniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad kształtowania linii zabudowy

§ 7.

1. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy architektonicznej budynków, w szczególności w zakresie stosowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych i pokryć dachowych dachów o nachyleniu połaci dachowych większym niż 12°.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MU, Z,US - wprowadza się nakaz stosowania:
 - 1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw pastelowych, złamanych lub białych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, cegła klinkierowa, beton,
 - c) szkła, w tym szkła barwionego;
 - 2) na dachach budynków o nachyleniu połaci dachowych większego od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: np. miedź.
3. Lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg publicznych z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy tj. 7 m od linii rozgraniczającej drogi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wraz z określeniem zasad ochrony dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1. Obejmuje się ochroną, występujące w granicach obszaru objętego planem obiekty ujęte w ewidencji zabytków – oznaczone graficznie na rysunku planu:
 - 1) schron bojowy;
 - 2) stanowisko archeologiczne o nr 125 w obszarze nr AZP 86-48/34, oznaczone symbolem **A-125**.
2. Ochronie obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, służą regulacje zawarte w § 16.
3. Zagospodarowanie terenu zlokalizowanego na obszarze, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wymaga uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

Rozdział 5.

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

§ 9.

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
 - 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
 - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się następujące wymagania:
 - 1) ustala się zasadę wykorzystania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza;
 - 2) dopuszczenie ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - 3) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i wytwórczej instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych

- przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- 4) realizacji zieleni w granicach pasów drogowych.
4. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska.
 5. Oddziaływanie związane z działalnością usługową i prowadzoną wytwórczością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
 - 2) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
 - 3) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
 - 4) sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
 - 5) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Dodatkowo w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:
 - 1) składów i magazynów oraz baz, w tym baz transportowych;
 - 2) handlu targowiskowego, giełd towarowych, komisów samochodowych;
 - 3) obiektów sprzedaży: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
 - 4) zabudowy produkcyjnej.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11.

1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granicy cmentarza, w granicach której:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;
 - 2) warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności jest podłączenie tych obiektów do sieci wodociągowej;
2. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 500 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz.U. Nr 52, poz. 315).
3. Ustala się ochronę udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Grabówka-Ikara (pole II), w granicach wskazanych na rysunku planu.
4. Ochronie udokumentowanego złoża, o którym mowa w ust. 3, służą regulacje zawarte w § 16 niniejszej uchwały

Rozdział 6.

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

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym zapewniają:
 - 1) ulica Radomska - istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ** w granicach istniejącego pasa drogowego;
 - 2) projektowana droga publiczna klasy zbiorczej (poza obszarem planu) przylegająca do zachodniej granicy planu;
2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu

dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;
- 2) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych winna być nie mniejsza niż określona w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu ścieżek pieszych i rowerowych.
4. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
5. 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) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów usługowych 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów oraz jednocześnie 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych.
6. Dla zabudowy: usługowej i zamieszkania zbiorowego obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych 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.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U nr 124 poz.1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 961 z późn. zm.);
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;
 - 4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne – pod warunkiem uwzględnienia wymagań zawartych w § 9 ust. 3 uchwały;
 - 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
 - 7) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 z późn. zm.)
2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) podstawowymi zasadami zagospodarowania terenów są:
 - a) ograniczanie w maksymalny sposób wielkości powierzchni utwardzonych,
 - b) realizacja w maksymalnym zakresie powierzchni utwardzonych jako przepuszczalnych;
 - 2) wprowadza się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód;
 - 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń chłonnych lub retencyjnych, w tym: dołów, rowów, zbiorników lub studni chłonnych a także zbiorników wodnych retencyjnych;
 - 4) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej;
3. Lokalizacja urządzeń dystrybucyjnych infrastruktury technicznej zapewniających możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem – dopuszczona w granicach poszczególnych terenów.
4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

5. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu, dopuszczona w granicach terenów dróg publicznych pomiędzy liniami rozgraniczającymi te tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych).

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolem: MU – 800 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolem: Z,US – 1000 m²
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolem: MU – 18 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolem: Z,US – 20 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU, 2MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi w tym: budynki i lokale usługowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości,
 - b) mieszkania towarzyszące funkcji usługowej lub prowadzonej wytwórczości;
 - c) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska, jako towarzyszące zabudowie o której mowa w pkt. 1.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) budynki jednorodzinne można realizować wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się samodzielne funkcje: mieszkaniową bądź usługową lub mieszkaniowo – usługową w dowolnych proporcjach;
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), za wyjątkiem granicy przebiegającej między danym terenem MU a terenem o innym przeznaczeniu;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie na działce zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych jak i budynków usługowych lub związanych z prowadzeniem wytwórczości, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;
 - e) ogranicza się zasięg lokalizacji zabudowy zgodnie z linią wyznaczoną graficznie na rysunku planu, tj. 10 m od północnej granicy obszaru objętego planem;
 - f) ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 400 m².
- 4) 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 - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki: mieszkalne, usługowe i związane z prowadzeniem wytwórczości - o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji – dla terenu 1MU do 10 m, dla terenu 2MU do 12 m,
 - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza gospodarczo-magazynowego – o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 16 m od poziomu terenu,
- e) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów płaskich o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z,US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu
 - a) zieleń o charakterze rekreacyjnym, w tym urządzona w formie parków, skwerów, łąk, wraz z urządzeniami rekreacyjno - wypoczynkowymi i obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, miejsca piknikowe, ścieżki piesze, rowerowe i konne;
 - b) urządzenia i obiekty, z wyjątkiem budynków nie wymienionych w poniższym pkt 2 lit. a, przeznaczone na potrzeby sportu, rozrywki, turystyki, wypoczynku i rekreacji, w tym wykorzystujące istniejące ukształtowanie terenu,
 - c) tereny rolne, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy rolniczej,
 - d) tereny leśne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) budynki o funkcji kulturalnej, rekreacyjnej i rozrywkowej, administracyjnej oraz socjalnej, sanitarnej i gospodarczej wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 lit a i b,
 - b) ogólnodostępne parkingi terenowe,
 - c) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego z uwzględnieniem art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.) ,
 - b) wprowadza się nakaz zachowania istniejącej budowli obronnej z możliwością jej wykorzystania dla funkcji zgodnych z ustaleniami planu, pod warunkiem zachowania jej struktury przestrzennej bez zmian związanych z przebudową, rozbudową i nadbudową,
 - c) ogranicza się zasięg lokalizacji zabudowy zgodnie z linią wyznaczoną graficznie na rysunku planu, tj. 10 m od północnej granicy obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna - 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji – do 10 m,
 - budynki lub wiaty: garażowe i gospodarcze, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 14 m od poziomu terenu;
 - e) geometria dachów:
 - budynków usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów płaskich o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga zbiorcza;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 20 m do 26 m,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 10 m².

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 18.

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%.

§19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 20.

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

§ 21.

Wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, przyjętego Uchwałą Nr 374/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Poz. 2650).