

UCHWAŁA NR...
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmującego fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką

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

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem", obejmujący obszar położony w Częstochowie w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmujący fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019r.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 65 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 391.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach: Ostatni Grosz i Zawodzie-Dąbie, obejmującego fragmenty dolin: rzeki Warty i rzeki Stradomki, na odcinku pomiędzy Aleją Pokoju a ulicą Rzeźnicką.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§2.

1. Plan składa się z integralnych części:
 - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
 - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) *rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;*
 - 3) *rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;*
 - 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 4.

§3.

1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są :
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla danego terenu;
 - 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,

o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 4) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **ZE** - tereny zieleni ekologicznej,
 - b) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - c) **ZE/ZP** - tereny zieleni ekologicznej urządzonej,
 - d) **ZI** - tereny zieleni o charakterze izolacyjnym,
 - e) **ZI/IT** - tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej,
 - f) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) **WS/ZE** - tereny wód powierzchniowych i zieleni ekologicznej,
 - h) **WS/ZP** - tereny wód powierzchniowych i zieleni parkowej,
 - i) **ZE/MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w granicach korytarza ekologicznego,
 - j) **KDG/KDZ** - teren skrzyżowania dróg publicznych,
 - k) **KD-Z** - tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze,
 - l) **KDG/WS** – teren mostu w ciągu drogi publicznej głównej nad wodami powierzchniowymi,
 - m) **KDZ/WS** – tereny mostów w ciągach dróg publicznych zbiorczych nad wodami powierzchniowymi,
 - n) **KX/WS** – tereny mostów z ciągami pieszo-rowerowymi nad wodami powierzchniowymi,
 - o) **KK** – teren transportu kolejowego,
 - p) **KK/WS** – teren mostu kolejowego nad wodami powierzchniowymi;
- 5) numery porządkowe, służące identyfikacji terenu w przypadku terenów o tych samych symbolach literowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu, w tym m.in.:

- 1) obszar narażony na wystąpienie powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 2) obszar narażony na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) granice dobiegu fali awaryjnej w przypadku całkowitego zniszczenia zapory zbiornika Poraj;
- 4) stanowisko przyrodnicze Dolina Dolnej Stradomki;
- 5) tereny wymienione w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. ws ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm.);
- 6) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 4m od od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;

- 7) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 10m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
 - 8) granica obszaru znajdującego się w odległości mniejszej lub równej 20m od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego;
 - 9) istniejący naziemny ciepłociąg magistralny;
 - 10) istniejące ujęcie wód podziemnych;
 - 11) istniejące wały przeciwpowodziowe;
 - 12) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
 - 13) budynki i działki ewidencyjne zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków z lipca 2021 roku.
4. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
5. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 niniejszej uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako dopuszczalne;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na rysunku planu wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem porządkowym.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała - oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) altana działkowa - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych
- 4) budowle hydrotechniczne i piętrzące – odpowiada definicji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 86 Poz. 579
- 5) budynek mieszkalny jednorodzinny - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
- 6) działka budowlana - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 7) infrastruktura kolejowa – odpowiada elementom infrastruktury kolejowej wymienionym w Załączniku Nr 1 do ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym;
- 8) obszar kolejowy - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 28 marca 2003r. O transporcie kolejowym;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002r. ws warunków technicznych, jakim

- powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z ...);
- 10) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z ...);
 - 11) urządzenia infrastruktury technicznej - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z ...);
 - 12) urządzenia wodne – odpowiadają definicji zawartej w ustawie z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2021 poz. ...)

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu wraz z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów

§5.

W celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu dolin rzecznych wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny :

- 1) wód powierzchniowych śródlądowych:
 - a) rzeki Warty, w oznaczone symbolem literowym **WS**,
 - b) rzeki Stradomki, w skład których weszły tereny :
 - wód powierzchniowych i zieleni ekologicznej, oznaczone symbolem literowym **WS/ZE**,
 - wód powierzchniowych i zieleni parkowej, oznaczone symbolem literowym **WS/ZP**;
- 2) zieleni zlokalizowanej w dolinach rzecznych, w skład której weszły tereny:
 - a) zieleni ekologicznej, oznaczone symbolem literowym **ZE**,
 - b) zieleni urządzonej, w tym istniejące ogrody działkowe, oznaczone symbolem literowym **ZP**,
 - c) zieleni ekologicznej urządzonej, oznaczone symbolem literowym **ZE/ZP**,
 - d) zieleni o charakterze izolacyjnym, oznaczone symbolem literowym **ZI**,
 - e) zieleni izolacyjnej z istniejącą infrastrukturą techniczną, oznaczone symbolem **ZI/IT**.

§6.

1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami literowymi: WS, WS/ZE, WS/ZP, ZE wchodzi w skład obszaru stanowiącego korytarz ekologiczny ciągu dolin rzecznych rzek Warty i Stradomki.
2. Ustala się ochronę terenów stanowiących korytarz ekologiczny ciągu dolin rzecznych rzek Warty i Stradomki, wyszczególnionych w § 6 ust. 1, poprzez zakaz:
 - 1) przekształcania i zmiany zagospodarowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) prowadzenia niezbędnych robót związanych z regulacją lub utrzymaniem koryt rzecznych;
 - 2) dokonywania zmiany stosunków wodnych, w tym zasypywania zbiorników wodnych;
 - 3) zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi uniemożliwiającymi spływ wód i powietrza.
 - 4) lokalizacji budynków, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji budowli hydrotechnicznych;
 - 5) wprowadzania zwartych zespołów zieleni w formie zadrzewień i zalesień;
 - 6) dokonywania zmian w sposobie ukształtowania terenów, w szczególności wykonywania prac ziemnych takich jak nasypywanie, wyrównywanie i utwardzanie, za wyjątkiem:

prowadzenia niezbędnych prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, regulacją lub utrzymaniem wód i istniejących urządzeń wodnych oraz realizacją ciągów pieszych i rowerowych;

- 7) grodzenia terenów a także składowania lub magazynowania w ich granicach jakichkolwiek materiałów.

Rozdział 3.

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

§7.

1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez zasadę stosowania paliw ciekłych oraz energii ze źródeł odnawialnych, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska.
2. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:
 - 1) nakaz ujęcia i zagospodarowania ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z);
 - 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.
3. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jt. Dz. U. z).
4. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu inwestycji, wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 03.04.2014r. poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).
5. Zagospodarowanie terenów przylegających do obszaru kolejowego wymaga zachowania zgodności z przepisami określonymi w rozdziale 9 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz uwzględnienia stosowania §4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (jt. Dz. U. z).

§8.

W granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe, określone dla danego terenu nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w granicach terenów dróg publicznych;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej

- 100kW, wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 3) składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
 - 4) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
 - 5) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (jt. Dz. U. .poz.).

Rozdział 4.

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

§9.

1. Obszar planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KK, KK/WS, przecina istniejąca linia kolejowa Nr 1 relacji Warszawa Zachodnia – Katowice, będąca linią kolejową o znaczeniu państwowym, zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013r. ws wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z ... poz.).
2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę istniejących elementów infrastruktury kolejowej, zgodnie z przepisami z zakresu ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 7 uchwały.

§10.

1. Obszar planu przecinają istniejące drogi publiczne, stanowiące powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj.: Aleja Wojska Polskiego, ulica Krakowska, Aleja Niepodległości oraz ulica Dębowa, których fragmenty zlokalizowane są w granicach obszaru objętego planem.
2. Dla terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy, ustala się możliwość lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg pożarowych.
3. Dla pozostałych terenów dopuszcza się możliwość lokalizowania nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu ciągów pieszych i/lub rowerowych, o ile ustalenia szczegółowe określone dla danego terenu nie regulują inaczej.

§11.

1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie 100% stanowisk postojowych, związanych z projektowaną inwestycją, w granicach, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny, przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej : 2 stanowiska postojowe na każdy nowy lokal mieszkalny.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z).

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12.

1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej składa się z istniejących sieci, obiektów i urządzeń, w ramach którego dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i kanalizacji deszczowej.
2. Ustala się obsługę terenów zabudowanych z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę oraz zmianę przebiegu istniejących oraz

lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej ustala się zasadę ich trasowania pod ziemią, z zastrzeżeniem zastosowania innych rozwiązań technicznych dla sieci ciepłowniczych.
5. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest zachowaniem wymaganych odległości od zabudowy istniejącej i projektowanej, w tym od istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów ustalonej planem.
6. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i zabudowanych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
 - 4) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne;
 - 5) zasadę wykorzystania gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych do ogrzewania budynków, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;
 - 6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych :
 - a) w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne,
7. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2).
9. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§13.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek : 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek : 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 120°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§14.

1. Obszar planu zawiera się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, rozumianych jako :
 - 1) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
 - 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
 - 3) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.
2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią :
 - 1) obowiązują ustalenia wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z poz.);
 - 2) obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów, określone w rozdziale 8.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§15.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZE – 5ZE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń ekologiczna w ciągach dolin rzecznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i / lub rowerowe,
 - b) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne, urządzenia wodne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) stosowanie przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych dla realizacji ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym: budynków, budowli, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych, zabudowy ogrodniczej i rolniczej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3ZE dopuszcza się zabiegi techniczne związane z funkcjonowaniem istniejącego ujęcia wód podziemnych.

§16.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP - 7ZP** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury, w szczególności takie jak: altany, deszczochrony, zadaszenia nad miejscami do grillowania, place zabaw, urządzenia siłowni zewnętrznej oraz podobne obiekty architektury parkowej,
 - d) obiekty służące celom sanitarnym, w szczególności takie jak toalety publiczne,
 - e) altany działkowe, położone na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym,
 - f) miejsca postojowe, z zastrzeżeniem pkt 3 lit c,
 - g) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem :

- toalet publicznych, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 15m²,
 - altan działkowych, położonych na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym,
- b) w istniejących rodzinnych ogrodach działkowych, zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 5ZP, 6ZP dopuszczenie realizacji budynku związanego z funkcjonowaniem rodzinnego ogrodu działkowego zwanego Domem Działkowca:
- o powierzchni zabudowy do 100m²,
 - mieszczącej toalety oraz pomieszczenia o funkcji wynikającej z regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego,
 - w ilości 1 budynek przypadający na 1 teren,
- c) stosowanie przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych dla realizacji ciągów pieszych, rowerowych i miejsc postojowych,
- d) wzmocnienie układu zieleni wysokiej poprzez wprowadzenie zieleni niskiej, rodzimych gatunków;

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

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,05 - max. 0,1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 5%;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 75%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych:
 - a) dla kubaturowych obiektów budowlanych do 5,0m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych do 6m od poziomu terenu,
 - c) geometria dachu : kąt nachylenia połaci dachowych do 12°.

§17.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZE/ZP - 2ZE/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zieleń ekologiczna w ciągach dolin rzecznych,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) obiekty infrastruktury turystycznej rowerowej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ciągi piesze i / lub rowerowe,
 - d) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) stosowanie przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych dla realizacji ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) w ramach realizacji obiektów infrastruktury turystycznej rowerowej, dopuszczenie realizacji małych aneksów wypoczynkowych przy istniejących szlakach rowerowych, w ramach których dopuszcza się realizację małej architektury, w szczególności w formie : altan, deszczochronów, siedzisk oraz stojaków narzędziowych do naprawy rowerów.

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

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu

- do powierzchni działki budowlanej: min. 0,05 - max. 0,1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 5%;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 80%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy do 4,5m.

§18.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZI – 5ZI** ustala się :

1. przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń o charakterze izolacyjnym;
2. przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - 1) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 2) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych oraz wycinki uzasadnionej stanem zdrowotnym;
 - 3) wzmocnienie układu zieleni wysokiej poprzez wprowadzenie zieleni niskiej, rodzimych gatunków.

§19.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZI/IT, 2ZI/IT** ustala się :

1. przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zieleń o charakterze izolacyjnym;
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - 1) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) budowle hydrotechniczne.
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) jako zgodne z planem, działania związane z modernizacją i konserwacją istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 60%.

§20.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe terenu: wody powierzchniowe śródlądowe - rzeki;
2. przeznaczenie dopuszczalne terenu : budowle hydrotechniczne;
3. szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów jako terenów wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie,
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych, w tym budowli piętrzących i elektrowni wodnych o mocy niższej niż 2,5 MW;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli hydrotechnicznych – 5m.

§21.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS/ZE - 3WS/ZE** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki;
- 2) zieleń ekologiczna w ciągach dolin rzecznych.

2. przeznaczenie dopuszczalne terenu :

- 1) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne;
- 2) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
- 3) ścieżki rowerowe.

3. szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów jako terenów rozlewiska wód powierzchniowych śródlądowych, cieków i zbiorników wodnych oraz zadrzewień nadwodnych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych, w tym budowli piętrzących i elektrowni wodnych o mocy niższej niż 2,5 MW;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli hydrotechnicznych – 5m;
- 4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych ze stosowaniem przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych;
- 5) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

§22.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1WS/ZP, 2 WS/ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki;
- b) tereny zieleni urządzonej.

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu :

- a) zbiorniki wodne;
- b) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
- c) ścieżki rowerowe;
- d) obiekty małej architektury, w szczególności takie jak: deszczochrony, zadaszenia nad miejscami do grillowania, place zabaw, urządzenia siłowni zewnętrznej oraz inne elementy wyposażenia/obiekty architektury parkowej,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów rozlewiska wód powierzchniowych śródlądowych, cieków i zbiorników wodnych oraz zieleni o charakterze parkowym, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego, z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie;
- b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych ze stosowaniem przepuszczalnych dla wody materiałów nawierzchniowych;
- c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
- d) dla obiektów wymienionych w pkt 2 lit d ustala się ich realizację z uwzględnieniem

możliwości wystąpienia lokalnych powodzi i podtopień przy zastosowaniu rozwiązań zwiększających odporność obiektów na zagrożenie wodami powodziowymi.

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

- 1) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 90%;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów :
 - a) wymienionych w pkt 2 lit d - 4,0m;
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - 6m od poziomu terenu.
- 3) geometrię dachu - kąt nachylenia połaci dachowych do 25°.

§23.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZE/MN** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna położona w granicach korytarzy ekologicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków;
 - b) dopuszczenie nadbudowy istniejących obiektów budowlanych.

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

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : min. 0,05 – maks. 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - bez zmian w stosunku do stanu istniejącego;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 50%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy :
 - a) dla budynków - do 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15 m,
- 5) w zakresie geometrii dachów ustala się realizację dachów dwuspadowych lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

§24.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG/KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu : teren skrzyżowania dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzona.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu skrzyżowania dróg kategorii : głównej - Alei Wojska Polskiego, zbiorczej - ulicy Krakowskiej, lokalnej - ul. Rejtana;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pozostawienie minimum 30% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 10m.

§25.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1KD-Z, 2KD-Z** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) teren drogi publicznej - droga zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) ciągi piesze i rowerowe,
 - d) most w ciągu istniejącej drogi kategorii zbiorczej nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) zieleń urządzona;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) klasa techniczna istniejącej drogi, Alei Niepodległości - droga zbiorcza;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KD-Z : od 50,0m do 57,0m,
 - b) dla 2KD-Z : od 41,0m do 45,0m;
 - 3) zakaz lokalizacji : kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych o wysokości do 3m;
 - 4) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 10m.

§26.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG/WS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: most w ciągu drogi publicznej kategorii głównej nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejącego mostu z przejściem drogi publicznej kategorii głównej – Alei Wojska Polskiego - nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem jego przebudowy;
 - 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 12m.

§27.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ/WS, 2KDZ/WS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: mosty w ciągu dróg publicznych kategorii zbiorczej nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) torowisko tramwajowe,
 - b) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - c) ścieżki rowerowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejących mostów z przejściem dróg publicznych kategorii zbiorczej – Alei Niepodległości i ulicy Krakowskiej - nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 10m.

§28.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KX/WS, 2 KX/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mosty pieszo-rowerowe nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejących mostów z przejściem ciągów pieszo-rowerowych w ciągu ulic: Dębowej i Rzeźnickiej nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 4m.

§29.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura kolejowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowanie istniejącego zagospodarowanie terenu infrastruktury kolejowej, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany przebiegu i lokalizacji nowych elementów infrastruktury kolejowej,
 - b) nie obowiązują ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji inwestycji wymienionych w § 8 pkt 1,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 35m;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **2KK - 7KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura kolejowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu : urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach realizacji infrastruktury kolejowej za zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu uznaje się w szczególności lokalizację:
 - obiektów radiokomunikacyjnych,
 - podstacji trakcyjnych,
 - systemów oświetleniowych do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa,
 - b) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w doniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 55%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12m, z dopuszczeniem realizacji infrastruktury kolejowej wyszczególnionej w ust 3 pkt 1 o wysokości

wynikającej z uwarunkowań technicznych (nie więcej niż 50m).

§30.

1. Dla terenu oznaczonego symbolami **KK/WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) most kolejowy nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych;
- b) infrastruktura kolejowa.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wykorzystanie i użytkowanie istniejącego mostu kolejowego nad terenami wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 2) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) nie obowiązują ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji inwestycji wymienionych w § 8 pkt 1;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 35m.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§31.

Określa się stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, dla terenów oznaczonych symbolami w wysokości

§32.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§33.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§34.

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