

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami : Białską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego**

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 uchwala:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem", obejmujący obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami : Białską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego 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 2,7 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 551.XXXIX.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 lutego 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami : Białską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego.

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 1:1000, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
  - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 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) pomnik przyrody ożywionej ustanowiony Uchwałą Nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r.;
- 2) budynki i działki ewidencyjne zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków z czerwca 2022 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane, w szczególności takie jak : schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 4) meblach miejskich – należy przez to rozumieć te obiekty małej architektury, które stanowią część infrastruktury przestrzeni miejskiej, w szczególności takie jak: zielen w donicach, ławki, niewielkie elementy oświetleniowe, kosze na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, słupki wygradzające, łańcuchy;
- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12P;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12P;
- 7) 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;

- 8) przeznaczaniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;
- 9) 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;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi, za wyjątkiem usług związanych z robotami budowlanymi, transportem, składowaniem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych;
- 11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcję usługową związaną z administracją publiczną, wymiarem sprawiedliwości, kulturą, oświatą, szkolnictwem wyższym, nauką, wychowaniem, opieką zdrowotną, społeczną lub socjalną, obsługą prawną oraz sportem (w szczególności hale sportowe i pływalnie);
- 12) usługach gastronomii - należy przez to rozumieć usługi polegające na przetwarzaniu na miejscu surowców spożywczych na posiłki, z jednoczesnym serwowaniem ich konsumentowi w ramach miejsc konsumpcyjnych w lokalu/wydzielonej sali konsumpcyjnej;
- 13) usługach kultury - należy przez to rozumieć usługi, związane oraz towarzyszące kulturze, rozumianej jako całość materialnego i duchowego dorobku społeczeństwa; w szczególności polegające na czynnościach związanych z organizowaniem warsztatów i zajęć twórczości artystycznej (literackiej, malarskiej, muzycznej, plastycznej, tanecznej);
- 14) usługach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją zorganizowanej aktywności, w szczególności takiej jak: miejsca zajęć sportowych, miejsca zabaw dla dzieci, park linowy, wypożyczalnia sprzętu sportowego czy podobne;
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą do najwyższej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.).

## 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) działka budowlana - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 4) 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 ...);
- 5) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z ...)
- 6) przedsięwzięcia mogące 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 ...);
- 7) 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 ...).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu wraz z ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy**

#### §5.

W celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się ochronę ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, zlokalizowanego poza granicami obszaru planu, poprzez wpisanie projektowanej zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu oraz ograniczenie wysokości obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla każdego z terenów.

#### §6.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych:

- 1) stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. cegły klinkierowej, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, itp;
- 2) kolorystyka farb i tynków zewnętrznych :
  - a) współczynnik wyrażający nasycenie koloru nie może przekroczyć 20%,
  - b) współczynnik jasności koloru nie może być niższy niż 80%;
  - c) dopuszcza się zastosowanie barw o innych współczynnikach, niż określone w literach a, b, pod warunkiem zastosowania ich na powierzchni nie przekraczającej 20% sumarycznej powierzchni pokrytej tynkiem.

#### §7.

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 (tj. Dz. U. z ...) wraz z przepisami wykonawczymi.

#### §8.

Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, w szczególności poprzez:

- 1) preferowanie realizacji rozwiązań jednopoziomowych przestrzeni ogólnodostępnych z kształtowaniem nawierzchni oraz sposobu prowadzenia ruchu pieszego z uwzględnieniem eliminacji przeszkód dla wózka inwalidzkiego;
- 2) eliminację terenowych przeszkód w przebiegu ciągów pieszych, placów i terenów zieleni, wyższych niż 2cm, lub stosowanie pochylni o kącie nachylenia dostosowanym do potrzeb wózka inwalidzkiego;
- 3) stosowanie odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się oraz faktur nie powodujących niekontrolowanego zatrzymania się wózka inwalidzkiego.

## **Rozdział 3.**

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

#### §9.

1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez zasadę stosowania ciepła sieciowego, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska, a w szczególności energii ze źródeł odnawialnych.

2. W prowadzonej działalności usługowej ustala się stosowanie instalacji i technologii nisko emisyjnych, zapewniających ograniczenie emisji substancji wprowadzanych do powietrza, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Poz.)

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której tytuł prawny ma prowadzący działalność.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia 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.

5. 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 ).

6. Dla terenów faktycznie zagospodarowanych jako budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wymagane jest zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych przepisami z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska.

7. 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).

## §10.

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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz dróg;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 4) stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych, składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 5) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 6) obiektów budowlanych 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**

### §11.

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi i ciągi piesze, zlokalizowane poza granicami planu, stanowiące jednocześnie jego granice tj.:

- 1) ulicę Białską – wyłączony z ruchu samochodowego fragment istniejącej drogi kategorii gminnej, stanowiący zachodnią granicę planu;
- 2) ulicę Ignacego Mościckiego – istniejącą drogę kategorii gminnej, stanowiącą południową granicę planu;
- 3) Pasaż Eugeniusza Stasieckiego – stanowiący północną granicę planu;
- 4) istniejącą drogę wewnętrzną, stanowiącą wschodnią granicę planu.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) obsługa poprzez realizację zjazdów oraz nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych oraz drogi pożarowe;
- 2) warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt. 14 ustawy.

4. Parametry dróg wewnętrznych muszą pozwolić na włączenie do drogi publicznej w sposób odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, z zastrzeżeniem, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może wynosić mniej niż 5m.

### §12

1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zastosowaniu minimalnych wskaźników :

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsca postojowe na każdy nowo projektowany lokal mieszkalny;
- 2) dla lokali usługowych, za wyjątkiem usług dopuszczonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów,
  - b) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę,
  - c) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
  - d) 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych;
- 3) dla usług dopuszczonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) wykonanie utwardzonej nawierzchni miejsca postojowego z kostki betonowej o niefazowanych krawędziach, z wykluczeniem nawierzchni ażurowych;
- 2) obniżenie nawierzchni chodnika na całej długości miejsca postojowego, z różnicą poziomów nie przekraczającą 2cm, lub zastosowanie pochylni umożliwiającej wjazd wózkami inwalidzkimi na poziom chodnika;
- 3) oznakowanie koperty poprzez malowanie całości tła stanowiska na kolor niebieski, z zastosowaniem farb z dodatkiem antypoślizgowym.

### §13.

W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania dla terenów oznaczonych symbolami MU, MW ustala się :

- 1) zapewnienie miejsc postojowych poprzez realizację nowych miejsc postojowych w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz realizacji garaży wolno stojących;
- 3) realizację parkingów terenowych, podziemnych lub garaży wbudowanych w budynki.

## **Rozdział 5.**

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

### §14.

1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej składa się z istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i kanalizacji deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej ustala się zasadę ich lokalizacji pod powierzchnią ziemi.

4. 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.

5. Ustala się obsługę terenów z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, w tym:

- 1) zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem jej rozbudowy; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej,
- 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 istniejących sieci, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne;
- 5) zasadę wykorzystania ciepła sieciowego, gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych do ogrzewania budynków, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- 6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych :
  - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu,
  - c) z dopuszczeniem odprowadzenia do istniejących sieci kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych do sieci wód.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
7. 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).
8. 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**

#### **§15.**

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 : 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek : 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 120°.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **§16.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) tereny zieleni,
  - b) obiekty małej architektury i meble miejskie,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji :
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i wiat,
    - niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów,
  - b) realizację funkcji usługowej dopuszcza się w formie budynków wolno stojących oraz w formie lokali usługowych zlokalizowanych na kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) realizację garaży dopuszcza się wyłącznie w formie garażu podziemnego,
  - d) dla zabudowy wielorodzinnej ustala się nakaz realizacji ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej, stanowiących nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiadującej działki budowlanej lub też w odległości 1,5m od tej granicy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 1,2 - max. 1,8,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 30%,



- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 50%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów :
- a) dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych : do 22m,
  - b) nad płaszczyzną dachów dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne, o wysokości nie większej niż 3,0 m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu,
  - c) dachy płaskie.

#### §17.

Dla terenu oznaczonego symbolem **MW** ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) tereny zieleni,
  - b) obiekty małej architektury i meble miejskie,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji : zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i wiat,
  - b) realizację garaży dopuszcza się wyłącznie w formie garażu podziemnego,
  - c) w ramach kształtowania powierzchni ogólnodostępnych ustala się nakaz realizacji terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej, stanowiących nie mniej niż 25% z powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 1,0 - max. 1,5,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 25%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 50%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów :
  - a) dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych : do 18m,
  - b) nad płaszczyzną dachów dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne, o wysokości nie większej niż 3,0 m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu,
  - c) dachy płaskie.

#### §18.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 lit a,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) realizacja obiektów usługowych związanych ze świadczeniem usług wyłącznie z zakresu:

- kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii, zgodnie z definicjami zawartymi w §4 uchwały,
- b) zakaz lokalizacji : zabudowy mieszkaniowej, garaży, miejsc postojowych i parkingów, usług nie wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit a, tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, wiat;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,04 - max. 0,6,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 30%,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 60%;
- d) dla potrzeb utwardzenia części terenu ustala się realizację nawierzchni ciągów pieszych i/lub rowerowych z naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności takich jak nawierzchnie mineralne, płyty kamienne i betonowe.

5) maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów :

- a) dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych : do 10m,
- b) dachy płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) ciągi piesze i/lub rowerowe,
- b) obiekty małej architektury i meble miejskie,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wykorzystanie i użytkowanie terenów jako terenów zieleni urządzonej,
- b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej : 80%,
- c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych oraz miejsc postojowych i parkingów,
- d) przy realizacji zagospodarowania terenu w sąsiedztwie ustanowionego pomnika przyrody ożywionej – jednogatunkowej alei brzoźowej - obowiązują ustalenia przyjęte uchwałą Nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r. w sprawie objęcia ochroną pomnikową jednogatunkowej alei brzoźowej zlokalizowanej w ciągu ulicy Bialskiej w Częstochowie,
- e) dla potrzeb utwardzenia części terenu :
- ustala się realizację nawierzchni z naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności takich jak nawierzchnie mineralne i żwirowe, płyty kamienne i betonowe,
  - dopuszcza się zastosowanie innego rodzaju nawierzchni, w tym bezpiecznych nawierzchni syntetycznych, w przypadku realizacji placu zabaw lub siłowni zewnętrznej.

## Rozdział 8.

### Przepisy końcowe

#### §19.

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 MU, MW w wysokości 30%.

#### §20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§21.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§22.

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