

**UCHWAŁA NR...**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia.....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulicy Ikara**

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 Grabówka, w rejonie ulicy 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 2019r.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,2 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 630.XL.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 czerwca 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulicy 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, 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) linia zabudowy nieprzekraczalna;
  - 4) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
    - 1) **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - 2) **ZN,WS** - teren doliny rzecznej,
    - 3) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej;
  - 5) 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 ( $p=1\%$ ).
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) rzeka Biała wg przebiegu zgodnie z danymi z Internetowego Serwera Danych Przestrzennych Urzędu Miasta Częstochowy 2021;
  - 3) obszar A terenu ochrony pośredniej strefy ochrony ujęcia wody Wierzchowisko;
  - 4) budynki i działki ewidencyjne zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków wg stanu na listopad 2021.
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 symetrycznym – należy przez to rozumieć dachy wielospadowe i dwuspadowe założone na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
  - 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 określoną planem linię ograniczającą 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) 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;
  - 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO PN-ISO 9836:2015-12P;
  - 6) 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;

- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa funkcji związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 8) 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;
- 9) usługach - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi.

## 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) budowle hydrotechniczne - odpowiadają 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);
- 4) budynek mieszkalny jednorodzinny - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
- 5) działka budowlana - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 6) 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 ...);
- 7) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z poz.);
- 8) 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 ...);
- 9) 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 ...);
- 10) urządzenia wodne – odpowiada 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 kształtowania zabudowy**

#### **§5.**

##### 1. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wprowadzenie nakazu:
  - a) lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;

- b) zachowania na terenach dopuszczonych do zabudowy elementów zagospodarowania typowych dla terenów podmiejskich, poprzez realizację zabudowy niskiej, z dużym udziałem terenów zieleni na poszczególnych działkach budowlanych;
  - c) ujednoczenia formy, wystroju architektonicznego i skali zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie poszczególnych działek, w szczególności w zakresie układu i kąta nachylenia połaci dachowych oraz kolorystyki;
  - d) zastosowania na elewacji tynków o niskiej intensywności zabarwienia;
  - e) zastosowania koloru pokrycia dachów nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej z dopuszczeniem stosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego w szczególności takich jak grafit lub ciemny brąz;
- 2) poprzez określenie zasad ochrony krajobrazu i terenów zieleni i wprowadzenie:
- a) zakazu lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym, poza terenami dopuszczonymi do zabudowy w planie;
  - b) ochrony przed wprowadzeniem zabudowy, zalesień lub zwartych zadrzewień w granicy terenu o dużym znaczeniu dla ekspozycji krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN,WS.

#### §6.

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.

#### §7.

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

### **Rozdział 3.**

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

#### §8.

1. Wprowadza się szczególną ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki Białej, stanowiącej korytarz ekologiczny i jednocześnie obszar szczególnego zagrożenia powodzią, fragment której stanowi teren oznaczony symbolem ZN,WS, poprzez wprowadzenie:
  - 1) nakazu zachowania koryta rzeki Białej jako nieuregulowanego, z dopuszczeniem regulacji jedynie fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie;
  - 2) zakazu lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych oraz innych elementów zagospodarowania terenu wymienionych w § 15 ust. 3 pkt 5,6;
  - 3) zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu;
  - 4) zakazu prowadzenia prac budowlanych lub ziemnych mogących powodować zmianę stosunków wodnych;
  - 5) zakazu składowania lub gromadzenia: ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić środowisko, w tym szczególnie wody lub mogących pogorszyć walory estetyczne środowiska.
2. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń atmosfery ustala się :
  - 1) 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 prowadzonej działalności usługowej stosowanie instalacji i technologii 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. Wprowadza się ochronę wód płynących i podziemnych oraz gruntu poprzez:
    - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
    - 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
    - 3) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z );
    - 4) 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. 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 3 kwietnia 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).
  7. Obszar planu w całości leży w granicach obszaru „A” terenu ochrony pośredniej strefy ochrony ujęcia wody „Wierzchowisko” ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009r. ws ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 18 grudnia 2009r. Nr 227, poz. 4585) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 4 czerwca 2013r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym ww rozporządzenie (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 7 czerwca 2013 r., poz. 4127); w granicach obszaru wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z ww rozporządzeń.

#### §9.

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, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 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) stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych, baz transportowych, składów i magazynów oraz 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**

###### **§10.**

1. Obszar planu przylega do drogi publicznej, ulicy Ikara, która w istniejących liniach rozgraniczających zlokalizowana jest poza granicami obszaru objętego planem.
2. Teren wskazany do poszerzenia ulicy Ikara - drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony w planie symbolem KDZ.
3. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie 100% stanowisk postojowych, związanych z projektowaną inwestycją, w granicach, na których jest realizowana zabudowa przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika :
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej : 2 stanowiska postojowe na budynek;
  - 2) dla zabudowy usługowej:
    - 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 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
    - c) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę,
    - d) 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych.

#### **Rozdział 5.**

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

###### **§11.**

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 i gazowej.
2. Ustala się obsługę terenów dopuszczonych do zabudowy z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego:
  - 1) zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych :
    - a) w oparciu o system zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, w zakresie umożliwiającym odbiór i oczyszczenie ścieków z obszaru zainwestowania objętego planem i obszarów zlewni przynależnej do danej oczyszczalni ścieków,
    - b) do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
    - c) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2020r. poz. 1439 i 2361), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
  - 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) ogrzewanie budynków z wykorzystaniem paliw ciekłych oraz energii ze źródeł odnawialnych, 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 na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości, minimalizujących utratę naturalnej retencji,
    - b) z terenów dróg zgodnie z przepisami wykonawczymi z zakresu dróg publicznych,
    - c) zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne.
3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
  4. 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).
  5. 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**

#### **§12.**

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 : 800m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek : 20m;
- 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**

#### **§13.**

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%).
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;
  - 3) obowiązuje zakaz zabudowy, w tym lokalizacji obiektów małej architektury.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### §14.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyklucza się lokalizację :
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej lub grupowej,
  - b) zabudowy związanej z prowadzeniem działalności wytwórczej i handlem hurtowym,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 2) za zgodną z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja :
  - a) budynków związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu wraz z uzupełniającą zabudową gospodarczą i garażową,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
  - d) zieleni towarzyszącej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy, w tym:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : min. 0,1 – maks. 0,5;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 30%;
- 3) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy :
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych do 7m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0m;
- 5) geometrię dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych dachy symetryczne dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 45° z dopuszczeniem realizacji dachów o kącie nachylenia do 12°.

#### §15.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN,WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu :
  - a) teren doliny rzecznej z wodami śródlądowymi płynącymi i stojącymi,
  - b) tereny rolne, łąki, pastwiska,
  - c) tereny leśne, zadrzewienia nadwodne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu :
  - a) urządzenia wodne, w tym obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

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



- 1) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym, oraz innych obiektów budowlanych o funkcjach nie dopuszczonych w ust 1 i 2;
- 2) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów rozlewiska wód powierzchniowych śródlądowych w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego, z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryta rzeki w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie; preferowana biologiczna odbudowa koryta;
- 3) zaleca się wykorzystanie i użytkowanie terenów rolnych w sposób dotychczasowy, bez ich zalesiania i zadrzewiania;
- 4) wymagane zachowanie zasad zagospodarowania terenu określone w §8 ust.1;
- 5) dopuszcza się realizację kładek w formie drewnianych pomostów nad ciekim wodnym;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości lokalizacji poza tymi terenami i pod warunkiem ich realizacji jako urządzeń podziemnych.

#### §16.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu : teren drogi publicznej zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej – ulicy Ikara;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 6m.

### **Rozdział 8.**

#### **Przepisy końcowe**

#### §17.

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 terenu oznaczonego symbolem MN,U w wysokości 30%.

#### §18.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

#### §19.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

#### §20.

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