

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary  
położone w Częstochowie, w dzielnicy Bleszno, w rejonie ulic Załogi i Grobla**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Bleszno, w rejonie ulic Załogi i Grobla, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem” obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 1,6 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 720.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszarów objętych 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 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu, obejmujący:
    - a) załącznik nr 1 - obszar nr 1 przy ul. Załogi,
    - b) załącznik nr 2 - obszar nr 2 przy ul. Grobla;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
  - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia graficzne:
    - a) granice obszaru objętego planem,
    - b) numer porządkowy obszaru objętego planem,
    - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
    - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) ZN – teren zieleni nieurządzonej,
    - c) KDL - teren dróg publicznych – droga lokalna,
    - d) KDD - teren dróg publicznych – droga dojazdowa;
  - 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
- 1) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
  - 2) stanowisko archeologiczne (poza granicami obszaru objętego planem);
  - 3) nieruchomość objęta postępowaniem w sprawie wpisu stanowiska archeologicznego do rejestru zabytków.

#### § 4.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:
  - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 1 do 7 niniejszej uchwały;
  - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziałach 8 i 9 niniejszej uchwały;
  - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
3. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.
4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
  - 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 5.

### 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- 6) 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;
- 7) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące prowadzeniu ogólnodostępnej działalności usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych, służącej zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071);
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone.

### 2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) wysokość zabudowy – odpowiada definicji wysokości budynku zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
- 5) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiada przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września

- 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071);
- 6) urządzenia infrastruktury technicznej - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815, z 2022 r. poz. 1846 i 2185);
  - 7) gospodarowanie odpadami - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127 i 2722), z 2023 poz. 295);
  - 8) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady kształtowania zabudowy**

#### § 6.

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
  - 2) obiektów i urządzeń zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie tj.:
    - a) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
    - b) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń budowlanych budowli.
2. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:
  - 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej od poziomu terenu) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
  - 2) urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.
3. W granicach obszarów ogólnodostępnych obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, z określeniem zasad kształtowania linii zabudowy**

#### § 7.

1. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy architektonicznej budynków, w szczególności w zakresie stosowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych i pokryć dachowych.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolem MN - wprowadza się nakaz stosowania:
  - 1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw o niskiej intensywności nasycenia, z dopuszczeniem stosowania:
    - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
    - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych, z wyłączeniem okładzin PCW;
  - 2) na dachach budynków koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego

do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:

- a) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego,
- b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: np. miedź.

3. Lokalizacja nowej zabudowy w stosunku do dróg publicznych z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy tj. 6 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami MN1 i MN2 od drogi – ul. Załogi oraz 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem MN3 od drogi - ul. Bohaterów Katynia i 4,5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem MN3 od drogi – ul. Grobla.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną o takim samym przeznaczeniu lub bezpośrednio przy granicy takiej działki, jeśli budynki te są zwrócone ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę tej granicy.

#### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 8.**

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu prawa wodnego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
  - 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
  - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się następujące wymagania:
  - 1) ustala się zasadę wykorzystania do ogrzewania energii ze źródeł odnawialnych, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza;
  - 2) dopuszczenie ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych urządzeń charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
  - 3) realizacji zieleni, w tym w granicach pasów drogowych.
4. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. 2022 r. poz. 2556 i 2687).
5. Oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

#### **§ 9.**

1. W granicach obszarów objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
  - 1) obiektów i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
  - 2) stacji paliw;
  - 3) warsztatów samochodowych;
  - 4) składów i magazynów oraz baz, w tym baz transportowych;
  - 5) komisów samochodowych;
  - 6) obiektów sprzedaży: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału.

## **Rozdział 5.**

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

#### § 10.

1. Zachowuje się sposób obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem z utrzymaniem dotychczasowych powiązań obszarów z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają następujące drogi publiczne obsługujące bezpośrednio obszary objęte planem:
  - 1) obszaru nr 1: ulica Załogi;
  - 2) obszaru nr 2: ulica Grobla (przebiegająca wzdłuż północnej i zachodniej granicy obszaru planu) oraz ul. Bohaterów Katynia (przebiegająca przy wschodniej granicy obszaru objętego planem).
3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla odbiorców usług 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów.
5. Należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185).

## **Rozdział 6.**

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

#### § 11.

1. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, po ich realizacji;
  - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057);
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.<sup>1)</sup>);
  - 4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;

---

1) zm. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370 i 2687, z 2023 poz. 295

- 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne – pod warunkiem uwzględnienia wymagań zawartych w § 8 ust. 3 uchwały;
  - 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, 1933 i 2581) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 i 2164, z 2019 r. poz. 1815);
  - 7) odprowadzenie ścieków winno być realizowane w oparciu o system zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków w zakresie umożliwiającym odbiór i oczyszczanie ścieków z obszaru zainwestowania objętego planem, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519, 2797 i 1549).
2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) wprowadza się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód;
  - 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń chłonnych lub retencyjnych, w tym: dołów, rowów, zbiorników lub studni chłonnych a także zbiorników wodnych retencyjnych;
  - 3) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.
3. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach poszczególnych terenów, uwarunkowana jest zachowaniem wymaganych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy, w tym od istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem niewprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich.
4. W strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu dopuszcza się możliwość lokalizacji innych sieci gazowych pod warunkiem, że ich strefy kontrolowane będą zawierać się w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### § 12.

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

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości wydzielanych działek – 18 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 1**

#### § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1, MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo – usługowa (funkcja usługowa w formie działalności o charakterze nieuciążliwym);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) budynki jednorodzinne można realizować wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową,

- b) dopuszcza się sytuowanie obiektów usługowych w formie wolno stojącej oraz w formie lokali użytkowych zlokalizowanych w części budynku mieszkalnego,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości,
  - d) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 musi uwzględniać strefę kontrolowaną i działającą w jej zasięgu ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U z 2013 r. poz. 640);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna - 0,01,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe – do 9 m,
    - budynki lub wiaty: garażowe i gospodarcze – do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 14 m od poziomu terenu;
  - e) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich.

#### § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 11,0 m do 14,0 m,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

### Rozdział 9.

#### Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 2

#### § 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowo – usługowa (funkcja usługowa w formie działalności o charakterze nieuciążliwym);
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) budynki jednorodzinne można realizować wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową,



- b) funkcję usługową, dopuszcza się jako towarzyszącą funkcji mieszkalnej, w formie lokali użytkowych zlokalizowanych w części budynku mieszkalnego,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna - 0,01,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe - do 9 m,
    - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza gospodarczo-magazynowego - do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 14 m od poziomu terenu,
  - e) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich.

#### § 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni nieurządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - b) zakaz prowadzenia wszelkich robót ziemnych, z wyjątkiem prac związanych z prowadzeniem badań archeologicznych.

#### § 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

### **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

#### § 18.

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

nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 20.

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