

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Kiedrzyń, w rejonie ulic Narcyzowej i Ludowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 40 i 572), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 977) 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 Kiedrzyń, w rejonie ulic Narcyzowej i Ludowej, 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 27,8 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 869.LXIII.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 sierpnia 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Kiedrzyń, w rejonie ulic Narcyzowej i Ludowej.

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) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - d) **MNW-RZ** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy związanej z rolnictwem,
 - e) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - f) **KDG** – teren drogi głównej,
 - g) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - h) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - i) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - j) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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) informacja o położeniu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326);
- 2) budynki i działki ewidencyjne zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków (stan na październik 2022),
- 3) obszar A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody Wierzchowisko.

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 obiekty, które stanowią część infrastruktury przestrzeni miejskiej, w szczególności takie jak: zieleń w donicach, ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, stojaki na rowery itp.;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, obliczonych zgodnie z zasadami zawartymi w PN-ISO 9836;
- 6) powierzchni użytkowej, powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje §12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1679);
- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem podstawowy rodzaj

użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. ws wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające;

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. ws wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;
- 9) przeznaczeniu wykluczającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r., do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 10) 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;
- 11) usługach - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 12) wysokości – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);
- 13) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;
- 14) zieleni o charakterze izolacyjnym – należy przez to rozumieć nasadzenia roślinności średnio i wysokopiennej (krzewy i drzewa), ograniczające niekorzystne oddziaływanie powodowane w szczególności przez hałas i pyły.

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) infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu - odpowiada definicji zawartej w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 733);
- 5) 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 2022r. poz.1225);
- 6) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz.U. z 2022r. poz.2240);
- 7) 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 2019r. poz.1839 z 2022r. poz.1071);
- 8) 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 2023 poz. 344).

Rozdział 2.

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

§5. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach rozwijającego się osiedla niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się :

- 1) ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej do 10m i maksymalnej wysokości obiektów budowlanych do 15m, o ile ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej;
- 2) realizację na budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-45°;
- 3) lokalizację towarzyszących zabudowie garaży i budynków gospodarczych w głębi nieruchomości, z dopuszczeniem ich lokalizacji ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub też w odległości 1,5m od tej granicy.

§6. 1. Ustala się lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych graficznie na rysunku planu.

2. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu, itp;
- 2) dla farb i tynków zewnętrznych ustala się współczynnik nasycenia koloru nie wyższy niż 20% przy współczynniku jasności koloru nie niższym niż 80%;
- 3) dopuszcza się zastosowanie barw o innych współczynnikach, niż określone w punkcie 2, , pod warunkiem zastosowania ich na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji;
- 4) zakaz stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu: siding winylowy, blachy faliste i trapezowe oraz materiały odblaskowe, fosforyzujące i refleksyjne;
- 5) dla dachów o kącie nachylenia powyżej 25°, stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego oraz szarego.

3. Ustala się ujednoczenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz geometrii i pokrycia dachów budynków zlokalizowanych w obrębie jednej nieruchomości.

§7. Za zgodną z planem ustala się możliwość realizacji :

- 1) ponad płaszczyznę dachów budynków usługowych 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 wraz z konstrukcją wsporczą, o wysokości nie większej niż 3,0 m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu;
- 2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących bezpośredniej obsłudze inwestycji;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie wiąże się z ograniczeniami uniemożliwiającymi zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dojść pieszych, dojazdów, stanowisk postojowych i zieleni urządzonej.

§8. 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

§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 dopuszczalnych 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 (jt. Dz.U. z 2022 poz. 2556 i 2687, z 2023r. poz. 877.)

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 2022r. poz. 2625 i 2687 z 2023r. poz. 295 i 412);
- 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 2023r. poz. 537).

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 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).

7. Obszar planu we fragmencie leży w granicach obszaru „A” terenu ochrony pośredniej 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 2013r., poz. 4127); w granicach obszaru „A” terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko” wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z ww rozporządzeń.

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

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagających utworzenia stref ochronnych;
- 4) baz eksploatacyjnych transportowych, składów materiałów budowlanych i/lub opału oraz innych, niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów, w tym warsztatów samochodowych, niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 5) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 699, 1250, 1726, 2127 i 2722 z 2023r. poz. 295 i 877) z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia.

Rozdział 4.

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

§11. 1. Utrzymuje się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi :

- 1) ulicę Ludową – drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem KDG, stanowiącą zachodnią granicę planu;
- 2) ulicę Narcyzową - drogę klasy lokalnej, oznaczoną symbolem KDL, stanowiącą południową granicę planu.

2. Ustala się obsługę komunikacją wewnątrz obszaru planu poprzez istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej:

- 1) ulicę Fiołkową – drogę gminną, oznaczoną symbolem 1KDD;
- 2) ulicę Liliową – drogę gminną, której odcinki oznaczono symbolami : 2KDD, 3KDD;
- 3) ulicę Nagietkową – drogę gminną, której odcinki oznaczono symbolami : 4KDD, 5KDD;
- 4) ulicę Tulipanową - drogę gminną, oznaczona symbolem 6KDD;
- 5) istniejącą drogę, oznaczoną symbolem 7KDD;
- 6) projektowaną drogę, oznaczoną symbolem 8KDD;
- 7) ulicę Stokrotkową - drogę gminną, oznaczona symbolem 9KDD;
- 8) ulicę Gerberową - drogę gminną, oznaczona symbolem 10KDD.

3. Ustala się uzupełnienie wewnętrznego układu drogowego poprzez istniejące i projektowane tereny komunikacji wewnętrznej oraz pieszo- rowerowej.

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

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

5. 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 :

- 1) zapewnienie 100% stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, z uwzględnieniem zapewnienia ilości miejsc do parkowania dla wszystkich funkcji zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) zapewnienie ilości miejsc do parkowania przy zastosowaniu minimalnych wskaźników :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 stanowiska postojowe na każdy nowo projektowany lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy związanej z usługami rzemieślniczymi :1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę,
 - c) dla zabudowy związanej z usługami lub produkcją:
 - 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 stanowisko,
 - 1 stanowisko postojowe na 3 pracowników zatrudnionych na jedną, najliczniejszą zmianę;
- 3) realizacja miejsc do parkowania w formie terenowych stanowisk postojowych i miejsc postojowych w garażach.

2. Obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 645 i 760).

3. W zakresie sposobu realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyklucza się:

- 1) wykonanie nawierzchni miejsca postojowego z kostki betonowej o krawędziach fazowanych oraz elementach ażurowych;
- 2) różnicę poziomów pomiędzy nawierzchnią stanowiska postojowego a chodnikiem przekraczającą 1,5cm.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13. 1. W granicach obszaru objętego planem utrzymuje się istniejący system infrastruktury technicznej składający się z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej 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 ziemią, wzdłuż ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych.

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.

§14. 1. 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 należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów bytowych, przemysłowych i usługowych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem jej rozbudowy,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 2057) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. ws

przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2009r. Nr 124 poz.1229);

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych :
 - do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Z 2022r. poz. 2519 i 2797 z 2023r. poz. 877), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 967);
- 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 1997r. Prawo energetyczne (jt. Dz.U. z .2022r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370 i 2687 z 2023r. poz. 295);
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci, 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 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- 6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych w ramach powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, z możliwością ich retencjonowania i powtórnego wykorzystania.

2. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1648, 1933 i 2581) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 733).

4. W zakresie bezprzewodowej łączności publicznej dla terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

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

§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 : 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.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§16. Dla terenów oznaczonych **1MNW - 10MNW** :

- 1) ustala się przeznaczenie terenu : teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym :
 - a) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia terenu, lokalizacji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej budynków gospodarczych i garażowych, na zasadach określonych w §5 pkt 3;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m²;
- 3) ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu : wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 0,5;
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych do 5m.

§17. Dla terenów oznaczonych 1MN - 3MN :

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług sportu i rekreacji,
 - g) teren usług biurowych i administracji;
- 3) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym:
 - a) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia terenu, lokalizacji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej budynków gospodarczych i garażowych, na zasadach określonych w §5 pkt 3,
 - b) realizację usług w ramach przeznaczenia uzupełniającego :
 - na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni działki,
 - w formie obiektów wolnostojących jak też lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 5) ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu : wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 0,7,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 35%,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych wolnostojących do 6m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych do 5m.

§18. Dla terenów oznaczonych 1MNW-U, 2MNW-U :

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego dla terenu 2MNW-U;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym :
 - a) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia terenu, lokalizacji towarzyszących :
 - zabudowie mieszkaniowej : budynków gospodarczych i garażowych, na zasadach określonych w §5 pkt 3,
 - zabudowie usługowej : budynków magazynowych i administracyjno-socjalnych,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 850m²,
 - c) zakaz lokalizacji wiat i tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiadującej działki budowlanej lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
 - e) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,
 - f) jako warunek realizacji nowej zabudowy usługowej na działkach bezpośrednio graniczących z działkami zabudowanymi wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej : oddzielenie placów manewrowych, dojazdów, stanowisk postojowych oraz miejsc załadunku poprzez realizację nasadzeń zieleni o charakterze izolacyjnym, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 1,5m wzdłuż granicy działki zabudowanej dla funkcji mieszkaniowej,
 - g) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a ustalonymi w planie liniami zabudowy dopuszczenie jej :
 - nadbudowy, pod warunkiem zachowania zgodności z parametrami określonymi w §18 pkt 4,
 - rozbudowy z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy i pod warunkiem zachowania zgodności z parametrami określonymi w §18 pkt 4;
- 4) ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu : wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu 1MNW-U: min. 0,2 - max. 0,6,
 - dla terenu 2 MNW-U : min. 0,1 - max. 0,5,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych do 5m,
 - f) maksymalna wysokość dla zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej do 8m.

§19. Dla terenów oznaczonych 1MNW-RZ, 2MNW-RZ:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy zagrodowej,
 - b) teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,

w tym :

- a) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,
 - b) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia terenu, lokalizacji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej budynków gospodarczych i garażowych, na zasadach określonych w §5 pkt 3,
 - c) w ramach zabudowy związanej z rolnictwem :
 - dopuszczenie wyłącznie realizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją ogrodnictwem, z wykluczeniem produkcji, której składową jest chów i/lub hodowla zwierząt, bądź w której wykorzystuje się produkty pochodzenia zwierzęcego,
 - dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiadującej działki budowlanej lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego 1MNW-RZ : 850m²;
- 4) ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenu : wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,01 - max. 0,8,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy związanej z rolnictwem do 6m,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych do 5m.

§20. Dla terenu oznaczonego **RZ**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczane: teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym :
 - a) dopuszczenie wyłącznie realizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją ogrodnictwem, z wykluczeniem produkcji, której składową jest chów i/lub hodowla zwierząt, bądź w której wykorzystuje się produkty pochodzenia zwierzęcego,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5m granicy sąsiadującej działki budowlanej;
- 4) ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenu : wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 60%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,01 - max. 0,7,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy związanej z rolnictwem do 8m,
 - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 18m.

§21. Dla terenu oznaczonego **KDG**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) kategoria drogi : droga wojewódzka Nr 483 - ulica Ludowa,

- b) klasa drogi : droga publiczna główna,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 15m do 19m,
- d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni przydrożnej,
- e) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów związanych z komunikacją miejską tj. wiat przystankowych, o wysokości do 3,5m.

§22. Dla terenu oznaczonego **KDL**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) kategoria drogi : droga gminna - ulica Narcyzowa,
 - b) klasa drogi : droga publiczna lokalna,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 13m do 16m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni przydrożnej,
 - e) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów związanych z komunikacją miejską tj. wiat przystankowych, o wysokości do 3,5m.

§23. 1. Dla terenów oznaczonych **1KDD - 9KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) kategoria drogi : drogi gminne,
 - b) klasa drogi : drogi publiczne dojazdowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu 1KDD (ul. Fiołkowa) : od 17,5m do 18,5m,
 - dla terenów 2KDD, 3KDD (ul. Liliowa) : od 9,5m do 10,5m,
 - dla terenów 4KDD, 5KDD (ul. Nagietkowa) : od 9,5m do 10,5m,
 - dla terenu 6KDD (ul. Tulipanowa) : od 8,5m do 9,5m,
 - dla terenów 7KDD, 8KDD : od 7,5m do 8,5m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu 9KDD (ul. Stokrotkowa): od 7,5m do 8,5m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 15% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
 - e) w przypadku przebudowy lub remontu dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf)
 - f) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dla terenu oznaczonego **10KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów :
 - a) kategoria drogi : droga gminna – ulica Gerberowa,
 - b) klasa drogi : droga publiczna dojazdowa,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 20m do 30m,

- d) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych,
 - e) dopuszczenie realizacji :
 - mebli miejskich, placów zabaw oraz urządzeń siłowni zewnętrznej,
 - drogi bez wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf),
- 4) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%.

§24. Dla terenów oznaczonych 1KR - 3KR:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) klasa drogi : drogi wewnętrzne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu 1KR : od 5,5m do 6,5m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu 2KR : od 7,7m do 11,7m,
 - dla terenu 3KR : od 5,5m do 13m,
 - c) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 15% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
 - d) dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf),
 - e) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.

§25. Dla terenów oznaczonych 1KP, 2KP:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu 1KP : do 4,5m do 5,5m,
 - dla terenu 2KP : od 1,8m do 2,5m,
 - b) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
 - c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§26. 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, w wysokości 30%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

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