

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),
Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego, zwany dalej „planem”, 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 2019 r.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w uchwale Nr 719.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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, 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 o 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.
2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) **UM** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - e) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - f) **KDG** – tereny dróg publicznych – droga główna,
 - g) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
 - h) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
 - 3) oznaczenia graficzne wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) schematy profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska, wyznaczających powierzchnie ograniczające zabudowę,
 - b) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu DN150.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym:
 - 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV;
 - 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN150;
 - 3) istniejące ważniejsze wodociągi, o średnicach oznaczonych na rysunku planu: w 150, w 200, w 250, w 400;
 - 4) istniejące ważniejsze kanały sanitarne, o średnicach oznaczonych na rysunku planu: ks 200, ks 315, ks 800;
 - 5) istniejące ważniejsze kanały deszczowe, o średnicach oznaczonych na rysunku planu: kd 500, kd 1000, kd 1200;
 - 6) zasięg udokumentowanego zbiornika wód podziemnych Częstochowa (E) – GZWP nr 326 (obejmujący cały obszar objęty planem);

- 7) wymiarowanie linii zabudowy;
 - 8) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.
4. Numery umieszczone przed symbolem literowym stanowią numery porządkowe służące identyfikacji terenów o tych samych symbolach literowych.

§ 4.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:
 - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8;
 - 2) szczegółowych, określonych w rozdziale 9;
 - 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. Użycie w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.
4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §5 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym; przeznaczenie podstawowe terenu określa główne, przeważające funkcje, a przeznaczenie uzupełniające terenu określa funkcje uzupełniające lub towarzyszące, które stanowią dopuszczony rodzaj użytkowania, pod warunkiem dominującego udziału przeznaczenia podstawowego;
 - 2) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren działki budowlanej lub kilku działek budowlanych objętych jednym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem budowy;
 - 3) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części oraz instalacje służące prowadzeniu czynności usługowych przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie zabudowy usługowej nie obejmuje zabudowy służącej prowadzeniu działalności produkcyjnej oraz lokalizacji składów i magazynów a także baz;
 - 4) **zabudowie usługowej zaliczonej do usług publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej, w szczególności z zakresu publicznych usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu oraz bezpieczeństwa publicznego;

- 5) **zabudowie usługowo-mieszaniowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w której przeważają funkcje usługowe;
- 6) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę o przeważającej funkcji mieszkaniowej;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 8) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany, w szczególności obejmującą: trawniki, rabaty, kwietniki oraz pełniące funkcje dekoracyjne krzewy i drzewa, nasadzone pojedynczo lub w niewielkich skupiskach wraz z towarzyszącymi zieleni obiektami małej architektury;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określoną graficznie na rysunku planu linię służącą kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczającą możliwość lokalizacji budynków, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:
 - a) podziemne części budynków,
 - b) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, okapy, zadaszenia, dekoracje architektoniczne oraz elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami: podesty, pochylnie i dźwigi osobowe,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połąci dachowych mniejszym niż 12° - niezależnie od układu głównych połąci dachowych;
- 11) **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.

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) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, urządzeniom i przewodom, o których jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);

- 5) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);
- 6) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
- 7) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);
- 8) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.);
- 9) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust.2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MW i UM, w ramach ustalonych planem powierzchni biologicznie czynnej, wprowadza się nakaz realizacji terenów zieleni.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, w szczególności poprzez:
 - 1) preferowanie realizacji przestrzeni ogólnodostępnych jako jednopoziomowych, z eliminacją przeszkód dla pieszych oraz osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 2) zastosowanie nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się;
 - 3) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych w celu wyróżnienia powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych oraz w celu zapewnienia bezpiecznego poruszania się.
3. Wprowadza się nakaz stosowania na elewacjach budynków zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MU i UM farb i tynków jasnych, o niskim nasyceniu koloru, z dopuszczeniem użycia szkła, w tym szkła barwionego oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: beton, kamień, drewno, cegła klinkierowa, stal nierdzewna.
4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej ogranicza się wysokość:
 - 1) nowych obiektów budowlanych - do 20 m od poziomu terenu;

- 2) nowych obiektów małej architektury oraz towarzyszących dopuszczonej planem zabudowie: terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzeń budowlanych i budowli – do 4 m od poziomu terenu.
5. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się:
 - 1) elementy takie jak: kominy, anteny i maszty, pod warunkiem, że łączna wysokość budynków i tych elementów nie przekroczy dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
 - 2) instalacje i urządzenia inne niż wymienione w pkt 1 oraz pomieszczenia techniczne, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.
 6. Lokalizacja budynków wymaga zgodności z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem dla budynków istniejących od strony dróg publicznych w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy prowadzenia robót budowlanych, w tym rozbudowy lub nadbudowy, z zachowaniem art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).
 7. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów:
 - 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
 - 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
 - 4) lokalizację na dachach budynków urządzeń wytwarzających energię z OZE, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, takich jak panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7 pkt 8 lit a.
 8. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
 - 2) obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 3) parkingów terenowych i podziemnych oraz dróg wewnętrznych;
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy § 7.

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym 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, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
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 ust. 1.
3. Postępowanie z odpadami powinno być zgodne z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
4. Dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465 z późn. zm.).
5. Prowadzenie działalności w zakresie usług nie może powodować:
 - 1) przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
 - 2) negatywnego wpływu na warunki życia mieszkańców w otoczeniu wywołanego przez ponadnormatywną emisję: pyłów, hałasu, drgań lub oświetlenia jaskrawego, o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
 - 3) zaliczenia usług do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
6. Wymagane zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. z 2019 r. poz. 2448) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 poz. 401).
7. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) instalacji mogących powodować zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
 - 3) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny;

- 4) usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych, za wyjątkiem stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- 5) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych oraz targowisk;
- 6) obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, materiałów budowlanych i opału;
- 7) obiektów służących prowadzeniu działalności związanej z gospodarowaniem odpadami; obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) urzędzeń wytwarzających energię z OZE:
 - a) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - b) zaliczanych do elektrowni wiatrowych.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 8.

1. Na rysunku planu wskazano schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska zlokalizowanego przy szpitalnym oddziale ratunkowym, poza granicami obszaru objętego planem, wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę.
2. Obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających zabudowę nie mogą być wyższe, niż wskazane na rysunku planu wysokości, określone przez te powierzchnie. Ograniczenia te dotyczą również istniejących i projektowanych nasadzeń zieleni wysokiej.
3. W granicach wyznaczonych powierzchni ograniczających zabudowę, wskazanych na rysunku planu, działają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz.U z 2023 r. poz. 2110).
4. Zabudowa i zmiana zagospodarowania terenu wzdłuż gazociągu sc DN 160 (rok budowy 1995), z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640 z późn. zm.), w tym strefy kontrolowanej o szerokości 3 m. W strefie kontrolowanej dopuszcza się budowę nowych gazociągów, pod warunkiem jej nieposzerzania.

Rozdział 5.

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

§ 9.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:
 - 1) przylegające do obszaru objętego planem drogi publiczne:
 - a) istniejąca ulica Nowobialska,

- b) projektowana ulica – przedłużenie ulicy Obrońców Westerplatte wraz z fragmentem tej ulicy projektowanym w granicach obszaru objętego planem, oznaczonym symbolem KDG;
- 2) istniejące drogi publiczne:
- a) ulica Poleska (oznaczona symbolem 1KDL i 4KDD) wraz z projektowanym łącznikiem z ulicą Nowobialską,
 - b) ulice Wojciecha Kilara (oznaczona symbolem 2KDL) i Edwarda Reszkego (oznaczona symbolem 3KDD);
- 3) projektowane drogi oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.
2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów lub dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych lub drogi pożarowe o parametrach zapewniających dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy czym szerokość nowych dojazdów i dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.
3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej 1 stanowisko postojowe dla samochodów na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o tych funkcjach dostępnej dla klientów,
 - d) dla zabudowy o funkcjach innych niż wymienione w lit. a - c - 1 stanowisko postojowe dla samochodów na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu.
2. Dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
3. W przypadku budowy parkingu o wielkości przekraczającej 20 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami

pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 15% powierzchni parkingu.

4. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się następujące zasady realizacji garaży oraz budynków lub wiat garażowych:
 - 1) lokalizacja garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe albo jako garaży podziemnych;
 - 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych budynków garażowych i wiat garażowych jako: wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub zespołów takich obiektów, w szczególności jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - a) nowych budynków lub wiat garażowych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami MU,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem UM szeregowego zespołu naziemnych garaży tworzonych przez stałe budynki garażowe o jednolitej formie architektonicznej, kolorystyce i stosowanych materiałach wykończeniowych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustala się, że obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy należy zapewnić z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej wymaga:
 - 1) zachowania przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz niepowodowania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
 - 2) zapewnienia dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, t.j. w drogach, w dojazdach, ciągach pieszo-jezdnym, ciągach pieszych lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich terenów.
3. Lokalizacja nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiektów podziemnych, z dopuszczeniem realizacji jako obiektów nadziemnych: transformatorów, hydrantów oraz szaf: gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
4. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i usługowych, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową.
5. Zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów, zgodnie z istniejącymi przepisami.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o:

- 1) istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego;
 - 2) urządzenia wytwarzające energię z OZE, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, takie jak panele fotowoltaiczne.
7. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić gaz z sieci gazowej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego.
8. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić w oparciu o:
- 1) istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
 - 2) urządzenia wytwarzające energię z OZE, wykorzystujące energię:
 - a) promieniowania słonecznego, takich jak panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne,
 - b) aeotermalną lub geotermalną, takich jak pompy ciepła;
 - 3) indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska.
9. Obsługę telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
10. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- 1) postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 7 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
 - 2) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej;
 - 3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych i zbiorników retencyjnych;
 - 4) w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 5) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego, z zapewnieniem wymaganego ograniczenia lub eliminacji substancji zanieczyszczających;
 - 6) zakazuje się wprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 7.

Szczegółowe 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:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek:
 - na terenach MW i UM - 1500 m²,
 - na terenach MU i U – 600 m²;
 - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:
 - na terenach MW i UM – 25 m,
 - na terenach MU i U – 16 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70° do 110°.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 13.

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%.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 14.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW 3MW, 4MW i 5MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem wyłącznie:
 - przeznaczenia na cele usługowe lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych zaliczonych do usług publicznych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: gospodarcze, magazynowe, socjalne, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem zadaszonych osłon do gromadzenia odpadów stałych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW:
 - a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,6,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - do 16 m,
 - wysokość budynków usługowych – do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków lub wiat – do 4 m,
 - geometria dachów – dachy płaskie;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 3MW, 4MW i 5MW:
- a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do 20 m,
 - wysokość budynków usługowych - do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków lub wiat – do 4 m,
 - geometria dachów – dachy płaskie.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1MU** i **2MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach terenu inwestycji dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej oraz łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku, bez określania proporcji powierzchni zajętej przez poszczególne funkcje – pod warunkiem, że łącznie w granicach terenu inwestycji będzie przeważać funkcja mieszkaniowa;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat - do 6 m,
 - geometria dachów – płaskie.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UM** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa usługowa i usługowa zaliczona do usług publicznych,
 - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa,
 - c) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: w granicach terenu inwestycji dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji usługowo-mieszkaniowej lub usługowej oraz łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku, bez określania proporcji powierzchni zajętej przez poszczególne funkcje – pod warunkiem, że łącznie w granicach terenu inwestycji będzie przeważać funkcja usługowa;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna - 0,001,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków usługowo-mieszkalnych – do 20 m,
 - wysokość budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego – do 16 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat - do 4 m,
 - geometria dachów – płaskie.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat pełniących funkcje gospodarcze, magazynowe, socjalne, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,6,
 - minimalna – 0,001,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 55%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków usługowych – do 16 m,
 - wysokość pozostałych budynków i wiat – do 4 m,
 - geometria dachów – płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowo-mieszkaniowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat pełniących funkcje gospodarcze, magazynowe, socjalne, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - b) od strony pasa drogowego ulicy Nowobialskiej, pomiędzy linią rozgraniczającą teren, będącą jednocześnie granicą obszaru objętego planem, a nieprzekraczalną linią zabudowy, wprowadza się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, pełniącej funkcje osłonowe;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,8,
 - minimalna – 0,001,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków usługowo-mieszkalnych i usługowych – do 16 m,
- geometria dachów – płaskie.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP i 7ZP** - tereny zieleni urządzonej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub ścieżek rowerowych,
 - c) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 1ZP jako terenu zieleni urządzonej:
 - w sposób uwzględniający istniejącą linię napowietrzną elektroenergetyczną 110 kV,
 - z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z sąsiadującą zabudową usługową,
 - d) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem 2ZP i 3ZP jako przestrzeni publicznych (promenad, bulwarów), wraz z realizacją ciągów pieszych i miejsc do odpoczynku, z wyposażeniem przestrzeni w oświetlenie i elementy małej architektury (ławki, siedziska, pergole),
 - e) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 4ZP jako przestrzeni publicznych (promenad, bulwarów), wraz z realizacją ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, miejsc do odpoczynku, z wyposażeniem przestrzeni w oświetlenie i elementy małej architektury (ławki, siedziska, pergole),
 - f) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami: 5ZP, 6ZP i 7ZP jako terenów zieleni przydrożnej lub izolacyjnej, z dopuszczeniem:
 - realizacji zjazdów, dojazdów lub zatoczek postojowych,
 - urządzeń budowlanych związanych z sąsiadującą zabudową mieszkaniową lub usługową;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1ZP – 80%,
 - b) 2ZP, 3ZP – 60%,
 - c) 4ZP, 5ZP, 6ZP i 7ZP – 50%.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga główna,

- b) pas terenu stanowiący fragment projektowanej drogi,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających, w części zawierającej się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 17 m,
- d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1KDL – od 14 m do 20 m,
 - symbolem 2KDL – od 16 m do 17 m,
 - c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1KDD – od 10 m do 12 m,
 - symbolem 2KDD – 12 m,
 - symbolem 3KDD – 10 m,
 - symbolem 4KDD - od 14 m do 17 m,
 - c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań i placu do zawracania, wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 23.

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