

**UCHWAŁA NR 86.X.2015**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 20 kwietnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie  
w dzielnicy Północ w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Makuszyńskiego i Klonowicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt: 8, 9 i 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz.199) Rada Miasta Częstochowy, uchwała:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Północ, w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Makuszyńskiego i Klonowicza, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r. z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem” obejmuje obszar o powierzchni ok. 72 ha, położony między ulicami: Makuszyńskiego, Klonowicza, Grabary i Aleją Wojska Polskiego.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu miejscowego, zwanego w dalszej części uchwały „rysunkiem 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 zgłoszonych 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.

**§ 3.** 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - d) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
  - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - g) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- h) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) granica obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- e) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu: pas zieleni charakterze osłonowym;

2) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- d) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- e) **KD-Z** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
- f) **KD-L** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
- g) **KD-D** – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
- h) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- i) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;

3) numery wyróżniające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi o tych samych symbolach literowych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

1) trasy istniejącej infrastruktury technicznej, w tym:

- a) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV,
- b) trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;

2) pasy technologiczne określające orientacyjne występowanie pola elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych, w tym:

- a) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV,
- b) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;

3) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) wskaźników zagospodarowania terenu określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej a także gabarytów obiektów – dla terenów przeznaczonych dla realizacji dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-Z, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w Rozdziale 2;
- 2) szczegółowych, określonych w Rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. 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 niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję zabudowy i zagospodarowania, która winna dominować w granicach terenu i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 6) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi towarzyszącymi tej zabudowie;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez szyldy oraz elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych nie związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych;
- 10) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 11) **szyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 1,0 m<sup>2</sup>;
- 12) **tablicy reklamowej typu billboard** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m<sup>2</sup> lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5 m liczonej od poziomu gruntu;
- 13) **reklamie świetlnej o zmiennej treści** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe wykorzystujące w swoim przekazie ruchomy obraz.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji pojęcia 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. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 2) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 3) **obiekt budowlany, budynek, budynek mieszkalny jednorodzinny, obiekt małej architektury** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.);
- 4) **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 2014 r., poz. 518, z późn. zm.);
- 5) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 627, z późn. zm.);

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy**

**§ 6. 1.** Wprowadza się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania i ochrony:

- 1) wyznacza się, w granicach terenu określonego na rysunku planu symbolem 1PU, pas zieleni o charakterze osłonowym o szerokości 40 m, oddzielający optycznie i funkcjonalnie projektowaną zabudowę produkcyjno-usługową od kształtującej się zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Makuszyńskiego;
- 2) wyznacza się, w granicach terenu określonego na rysunku planu symbolem 3U, pas zieleni o charakterze osłonowym o szerokości 12 m, oddzielający optycznie i funkcjonalnie projektowaną zabudowę usługową od kształtującej się zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic Makuszyńskiego i Klonowicza;
- 3) wprowadza się następujące zasady kształtowania pasa zieleni o charakterze osłonowym:
  - a) nakazuje się wprowadzenie zadrzewień w formie zwartej skupiska drzew i krzewów,
  - b) w granicach pasa zieleni o charakterze osłonowym dopuszcza się, pod warunkiem że ich łączna powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni wyznaczonego obszaru pasa zieleni w granicy każdej działki budowlanej:
    - lokalizację zjazdów, dojazdów i parkingów,
    - lokalizację ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury, pod warunkiem ujednoczenia ich formy, kolorystyki i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych;
- 4) nakazuje się wprowadzenie zadrzewień w granicach pasa drogowego projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D w postaci alei jednorzędowej (po jednym rzędzie z każdej strony) i jednogatunkowej (liściastej).

2. Wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy od strony dróg publicznych z zachowaniem linii zabudowy kształtowanych zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) obowiązuje ujednoczenie formy i detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki użytych materiałów wykończeniowych w granicach jednej działki budowlanej.

3. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych:

- 1) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 1MNU, 1U, 2U, 3U i 4U:
  - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z okładzin elewacyjnych, obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczających 30% chromatyczności barwy,

- b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w pkt a przedziałów wyłącznie na fragmencie elewacji wejściowej, nie przekraczającym 10% powierzchni danej elewacji,
  - c) nakaz stosowania określonych wyżej kolorów nie dotyczy naturalnych materiałów elewacyjnych, w tym w szczególności: szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej;
  - d) zakazuje się stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, sidingu oraz blach;
- 2) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU, 1IT i 1E:
- a) tynki bądź okładziny elewacyjne w odcieniach szarości posiadających do 50% domieszki czerni, z dopuszczeniem stosowania odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie w strefie głównego wejścia do budynku, na powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
  - b) nakaz stosowania określonych wyżej kolorów nie dotyczy naturalnych materiałów elewacyjnych, w tym w szczególności: drewna, betonu, ceramiki, kamienia, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła;
- 3) kolor pokrycia połaci dachowych: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stosowanych odcieni grafitu i brązów, ustalenie nie dotyczy pokrycia dachów płaskich lub pogrążonych.
4. Wprowadza się następujące zasady kształtowania ogrodzeń od strony dróg:
- 1) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem cofnięcia linii ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach wewnętrznych – o nie więcej niż 6,0 m w głąb działki;
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych z dopuszczeniem stosowania elementów pełnych w strefie wejścia/wjazdu na teren działki;
- 3) gabaryty ogrodzeń:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 1MNU nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
  - b) części pełne ogrodzeń (podmurówka, cokół) nie mogą być wyższe niż 0,8 m od poziomu terenu,
  - c) w częściach ażurowych ogrodzeń prześwity nie mogą stanowić mniej niż 60% powierzchni ogrodzenia wzdłuż każdej z granic działki przylegającej do drogi, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy słupkami ogrodzeniowymi lub słupkami ogrodzeniowymi i częściami pełnymi ogrodzeń (podmurówką, cokołem);
- 4) kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych ogrodzeń:
- a) elementów ażurowych – drewno w odcieniach naturalnych i brązów, elementy metalowe w kolorze czerni, grafitu z dopuszczeniem szarości,
  - b) elementów pełnych – cegła w odcieniach klasycznej cegły (czerwieni), kamień wapienny, dolomit, piaskowiec lub tynk w odcieniach bieli, szarości lub beżu o odcieniach posiadających do 30% domieszki czerni oraz nie przekraczających 30% chromatyczności barwy;
- 5) wprowadza się zakaz realizacji przęsł z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.
5. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów:
- 1) w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych:
- a) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 1E, 1KD-Z, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D;
  - b) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1MNU wprowadza się zakaz lokalizacji tablic reklamowych typu billboard oraz reklam świetlnych o zmiennej treści,
  - c) wprowadza się zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, oraz na obiektach małej architektury (z wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu projektowanych),

- d) dopuszcza się, w granicach terenów 1MNU, 1U, 2U, 3U i 1PU umieszczanie urządzeń reklamowych na elewacjach budynków w miejscach specjalnie na ten cel zaprojektowanych, a na istniejących budynkach w obrębie ścian poza otworami okiennymi.
- 2) w zakresie lokalizacji szyldów:
- a) szyldy na budynkach mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów stanowiących znak lub nazwę przedsiębiorcy typu „logo”,
- b) montaż szyldów na ogrodzeniach wyłącznie w strefie wejścia lub wjazdu na teren działki, pod warunkiem, że krawędź szyldu nie będzie wychodzić poza obrys ogrodzenia,
- c) dopuszcza się umieszczenie większej ilości szyldów na jednym ogrodzeniu pod warunkiem, że:
- łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie przekroczy 20% całej powierzchni ogrodzenia działki wzdłuż każdej z dróg,
  - gabaryty poszczególnych szyldów będą miały ujednoliczony format: 42 cm szerokości i 30 cm wysokości, będą one tworzyły zwarty blok reklam bez odstępów pomiędzy poszczególnymi planszami,
  - kolorystyka oraz rodzaj tła szyldów będą ujednoliczone, z dopuszczeniem stosowania zróżnicowania znaków literowo-graficznych.

**§ 7. 1.** Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości:

- 1) w granicach terenów 1MN, 2MN i 1MNU dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, wyłącznie gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku na działce sąsiedniej;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych.

## **Oddział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 8. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
- 3) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 4) instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (jt. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1PU, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

**§ 9.** 1. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz gruntu, wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 145, z późn. zm.);
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

2. W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się:

- 1) nakaz stosowania przy ogrzewaniu obiektów wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej: instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości emisji substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz.U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.) oraz z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (jt. Dz.U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.).

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, oraz przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) przy czym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNU obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione, ustanowione w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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

**§ 11.** 1. Zasady zagospodarowania terenów określone w § 11 stanowią podstawę wraz z innymi ustaleniami planu do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:

- a) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 1MNU, 1E, 1IT – 800 m<sup>2</sup>,
- b) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1PU, 1U, 2U, 3U, 4U – 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek:

- a) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 1MNU, 1E, 1IT – 20 m,
- b) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1PU, 1U, 2U, 3U, 4U – 40 m;

3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 pkt 1 i 2 wyłącznie:

- a) w celu powiększenia przyległej działki lub regulacji granic,
- b) w celu wydzielenia dróg, urządzeń wodnych i terenów infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić – od 30° do 150°.

## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. 1. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu przy liniach napowietrznych elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

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

§ 13. 1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:

1) istniejąca ulica Makuszyńskiego (położona poza obszarem objętym planem) obsługująca bezpośrednio i pośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy;

2) istniejąca ulica Klonowicza (położona poza obszarem objętym planem) obsługująca bezpośrednio i pośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane zjazdy.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oprócz dróg określonych w § 13 ust. 1 tworzą:

1) projektowana droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-Z zapewniająca powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z Al. Wojska Polskiego;

2) projektowana droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-L, stanowiąca drogę podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem;

3) istniejące i projektowane drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D.

3. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

1) parametry projektowanych dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;

2) szerokość dróg wewnętrznych winna spełniać wymogi ustaleń § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów dotyczących dróg pożarowych,

3) lokalizacja i parametry projektowanych dróg wewnętrznych winny umożliwić grawitacyjne odprowadzenie wód opadowych w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na terenach sąsiednich.

4. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz.U. z 2013 r. poz. 260, z późn. zm.), a także placów manewrowych;

2) zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia docelowych parametrów planowanej drogi.

5. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się realizację ciągów pieszych lub rowerowych, nie wyznaczonych na rysunku planu.

6. 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 do parkowania z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy produkcyjnej i usługowej:



- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów ciężarowych na 1500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów lub składów.

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

#### **§ 14. 1. Zasady ogólne:**

- 1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **2. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, z zabezpieczeniem możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU wprowadza się nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, w szczególności poprzez realizację sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 wraz z zainstalowanymi na tych sieciach hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

#### **3. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) dla terenów zabudowy produkcyjnej oraz usługowej, w zależności od zapotrzebowania mocy i charakteru planowanych obiektów, dopuszcza się możliwość budowy dodatkowych, nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych.

#### **4. Zaopatrzenie w gaz z z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń gazowych.**

**5. Zaopatrzenie w ciepło:** w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła bądź instalacje oparte o niskoemisyjne paliwa lub niskoemisyjne techniki spalania paliw oraz odnawialne źródła energii.

**6. Obsługa telekomunikacyjna:** w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2014 r. poz. 243) i w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675, z późn. zm.).

#### **7. Odprowadzenie ścieków:**

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych – z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

#### **8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie – na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem odprowadzenia wód do urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 2) z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem – do urządzeń kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 9 ust. 1 uchwały.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 15. 1.** Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach planu, w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolem 1PU dopuszcza się ich użytkowanie jako terenów rolnych, bez prawa lokalizacji zabudowy.

2. Do czasu budowy projektowanych dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny wyznaczone na rysunku planu dla ich realizacji, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym.

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 16.** 1. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1PU, 1U, 2U, 3U, 4U, 1E, 1IT, 1KD-L, 1KD-Z, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D – wartość stawki procentowej określa się na 20 %,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 1MNU – wartość stawki procentowej określa się na 30 %.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

**§ 17.** 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu w granicach wyodrębnionych terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) niezbędnych dla funkcjonowania projektowanej zabudowy: budynków garażowych, gospodarczych i wiat;
- 2) urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i budowli integralnie związanych z funkcją terenu ustaloną w planie;
- 3) terenowych obiektów sportu i rekreacji, małej architektury, terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej:
  - a) budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
  - b) budynków lub wiat: garażowych, magazynowych i składowych oraz parkingów samochodowych;

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
  - b) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży blaszanych oraz zespołów garaży;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu:
  - a) wzdłuż ul. Klonowicza: w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej drogi, będącej jednocześnie granicą opracowania planu,
  - b) wzdłuż projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - c) wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D – w odległości 6 m i 10 m od linii rozgraniczających drogi,
  - d) wzdłuż projektowanych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KD-D i 3KD-D – w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,

- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,5,
  - minimalna – 0,01,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty projektowanej zabudowy:
- budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - budynków pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna,
- b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
- budynków mieszkalnych – do 10 m w kalenicy głównej,
  - budynków pozostałych i wiat – do 6 m w kalenicy głównej,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 12 m,
- c) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° – 42°,
  - budynków pozostałych, wiat – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 30°,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej zgodnie z §7 ust.1 pkt 1;

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem:
    - rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
    - zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków o funkcji produkcyjnej na budynki o funkcji mieszkalnej lub usługowej,
    - lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
  - b) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
  - c) lokalizacja nowej zabudowy usługowej dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, w formie kubatury zespolonej z budynkiem mieszkalnym;
  - d) przy zagospodarowaniu terenów wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z zachowaniem warunku określonego w § 12 ust. 1 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy tych sieci,
  - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków magazynowych, składowych, garaży blaszanych oraz zespołów garaży;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu:
  - a) wzdłuż ulic Makuszyńskiego i Klonowicza: w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej ulic, będących jednocześnie granicą opracowania planu,

- b) wzdłuż projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - c) wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna – 0,01,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
- 6) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty projektowanej zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – do 10 m w kalenicy głównej,
    - budynków gospodarczych, garażowych, wiat i pozostałych – do 6 m w kalenicy głównej,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 12 m,
  - c) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° – 42°,
    - budynków gospodarczych, garażowych, wiat i pozostałych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 30°,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych opuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej zgodnie z §7 ust.1 pkt 1;

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U i 4U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U wzdłuż drogi dojazdowej 3KD-D – w obszarze wyznaczonego pasa zieleni o charakterze osłonowym z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 ust. 1 pkt 2 i 3 uchwały,
  - b) w granicach terenu określonego na rysunku planu symbolem 1U:
    - zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
    - w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego, w szczególności takich jak: hotel, motel;
  - c) w granicach terenu określonego na rysunku planu symbolem 2U dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku o funkcji mieszkalnej,

- d) przy zagospodarowaniu terenu określonego na rysunku planu symbolem 3U wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z zachowaniem warunku określonego w § 12 ust. 1 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy tych sieci,
  - e) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży blaszanych oraz zespołów garaży,
  - f) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie będących zapleczem budowy;
- 4) linia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu:
- a) wzdłuż ulicy Makuszyńskiego: w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej ulicy, będącej jednocześnie granicą opracowania planu,
  - b) wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - c) wzdłuż projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi;
  - d) wzdłuż projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D – w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,2,
    - minimalna – 0,05,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
- 6) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty projektowanej zabudowy:
    - budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego – do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - budynków zaplecza administracyjno-socjalnego, gospodarczych, garażowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
    - budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego – do 12 m,
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 8 m,
    - budynków zaplecza administracyjno-socjalnego, gospodarczych, garażowych i wiat – do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 18 m,
  - c) geometria dachów: dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych lub dachów pogrążonych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren przeznaczony do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla funkcji produkcyjnej lub usługowej lub dla obu jednocześnie,

- c) w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) zagospodarowanie terenów, wzdłuż drogi lokalnej 1KD-L (wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu), w obszarze wyznaczonego pasa zieleni o charakterze osłonowym – z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 ust. 1 pkt 1 i 3 uchwały,
  - e) przy zagospodarowaniu terenów wprowadza się nakaz uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z zachowaniem warunku określonego w § 12 ust. 1 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy tych sieci,
- 4) linia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu:
- a) wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-Z – w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi,
  - b) wzdłuż projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L – w odległości 12 m i 40 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,70,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 2,0,
    - minimalna – 0,01,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
- 6) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty projektowanej zabudowy:
    - budynków produkcyjnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - budynków pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
    - budynków produkcyjnych i usługowych – do 12 m,
    - budynków pozostałych i wiat – do 10 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 18 m,
  - c) geometria dachów:
    - dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
    - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) klasa techniczna – droga zbiorcza,
  - b) projektuje się pas drogowy o szerokości zgodnie z rysunkiem planu: 20m w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu,

4) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 18 m.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) klasa techniczna – droga lokalna,
  - b) szerokość projektowanego pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu: 15m w liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - c) projektowany pas drogowy przeznaczony do obsługi przylegających terenów zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - d) wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 18 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) klasa techniczna – drogi dojazdowe,
  - b) projektuje się drogi dojazdowe, w zależności od szerokości pasa drogowego jednojezdniowe, z wydzielonymi chodnikami wzdłuż terenów zabudowanych lub jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
  - c) zachowuje się wydzielony pas drogowy drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D, z wymaganym docelowym poszerzeniem pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) projektuje się pasy drogowe dróg oznaczonych symbolami 2KD-D i 3KD-D o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) w granicach projektowanego pasa drogowego drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D obowiązuje nakaz realizacji zieleni przydrożnej zgodnie z ustaleniami z § 6 ust.1 pkt 4 uchwały,
  - f) wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 18 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren przeznaczony do lokalizacji sieci, urządzeń i instalacji systemów energetycznych;
  - b) dopuszcza się realizację pozostałych sieci, urządzeń i instalacji systemów energetycznych i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób nie kolidujący z sieciami, urządzeniami i instalacjami systemów energetycznych;
- 3) linia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu: wzdłuż projektowanej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L – w odległości 12m;

- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
  - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,0,
    - minimalna – 0,01,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%,
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty projektowanej zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków związanych z infrastrukturą techniczną – do 12 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 18 m,
  - c) geometria dachów: dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.
- § 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIT** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) teren przeznaczony do realizacji zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów wód, w tym: zbiorników retencyjnych, chłonnych, odparowujących lub chłonno-odparowujących wraz z urządzeniami i obiektami związanymi z systemem odwodnienia oraz retencji wód opadowych i roztopowych,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla funkcji infrastruktury technicznej lub usługowej lub dla obu jednocześnie,
    - c) wprowadza się zakaz zadrzewiania terenu,
  - 4) linia zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu: w odległości 12 m od linii rozgraniczających dróg;
  - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,70,
    - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,5,
      - minimalna – 0,01,
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 15%,
  - 6) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy:
    - a) gabaryty projektowanej zabudowy:
      - budynków usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych,
      - budynków pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
      - budynków usługowych – do 12 m w kalenicy głównej,
      - budynków pozostałych i wiat – do 10 m w kalenicy głównej,



- pozostałych obiektów budowlanych ograniczona do 18 m,

c) geometria dachów:

- dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,

- dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 28. 1. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zdzisław Wolski**



**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Północ w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Makuszyńskiego i Klonowicza**

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 199), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Północ w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Makuszyńskiego i Klonowicza, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	29.09.2014	Stępień Krzysztof Częstochowa	Prośba o wprowadzenie dodatkowego zapisu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU w brzmieniu: „zakaz prowadzenia usług w godzinach nocnych (cisza nocna od godziny 22 do 6)”.	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Uwaga nieuwzględniona	Żądanie wprowadzenia w planie zakazu prowadzenia usług w godzinach nocnych wykracza poza zakres regulacji określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak również innych przepisów odrębnych, które upoważniałyby gminę do wprowadzenia w planie takich ograniczeń.
2	29.01.2015 (data nadania 23.01.	Wewiór Maciej Częstochowa	Prośba o wyłączenie działki 5/28 z obszaru 1MN – czyli teren zabudowy	MN – teren zabudowy mieszkaniowej	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie. Wnioskowana działka ma zapewniony

	2015)		mieszkaniowej jednorodzinnej i przekwalifikowa nie na teren MNU – teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej.	jednorod zinnej		dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną (o szerokości ok. 4,8 m); położona jest w głębi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sąsiedztwie działek bez funkcji usługowej. Wprowadzenie funkcji usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej może powodować konflikty. Przeznaczenie terenów dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren przedmiotowej działki w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił swoją moc z końcem 2003 roku, był położony w strefie ochrony terenów otwartych. Dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane decyzje ustalające warunki zabudowy dla potrzeb zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.
3	29.01. 2015	Wewiór Łukasz	1. Prośba o wyłączenie	MN – teren	Uwaga nieuwzględnio	Uwaga nie zasługuje na

(data nadania a 23.01.2015)	Częstochowa	działek 5/29 i 5/31 z obszaru 1MN – czyli teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przekwalifikowanie na teren MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	na	uwzględnienie. Wnioskowane działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną (o szerokości ok. 4,8 m); położone są w głębi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie działek bez funkcji usługowej. Wprowadzenie funkcji usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej może powodować konflikty. Przeznaczenie terenów dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Teren wnioskowanych działek w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił swoją moc z końcem 2003 roku był położony w strefie ochrony terenów otwartych. Dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane decyzje ustalające warunki zabudowy dla potrzeb zabudowy
-----------------------------	-------------	--	---------------------------------------	----	--

					mieszkalnej jednorodzinnej.
		2. Prośba o przywrócenie pasa zieleni o kilkudziesięciu metrowej szerokości.		Uwaga nieuwzględnio na	Pas zieleni o charakterze osłonowym o szerokości 40 m był i jest projektowany wzdłuż terenów produkcyjno- usługowych Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, realizacja pasa zieleni o charakterze osłonowym jest wymagana wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i projektowanych terenów produkcyjno- usługowo- handlowych. Teren przedmiotowych działek nie przylega do takich terenów - graniczy z projektowaną drogą dojazdową 3 KD-D i dalej z projektowaną zabudową usługową, wzdłuż której realizacja pasa zieleni osłonowej nie jest wymagana.
		3. Brak zapisu czy z drogi 3KD- D będzie można realizować zjazdy i wjazdy na nieruchomości.		Uwaga nieuwzględnio na	Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie. Plan, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury

					z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 poz. 1587) zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym określenia: układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją ulic, warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, wskaźników w zakresie komunikacji - ilość miejsc parkingowych. Rada gminy nie posiada uprawnień ustawowych do określania w planie miejscowym sposobu obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości; kwestia ta należy do wyłącznej kompetencji zarządcy drogi (w trybie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – Dz.U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.).
		4. Brak zapewnienia, że		Uwaga nieuwzględnio	W ustaleniach miejscowego

		na planowanych terenach 3-4U i 1PU nie powstanie zakład przemysłowy lub usługowy, którego działalność będzie wpływać znacząco na tereny zamieszkałe.		na	planu zagospodarowania przestrzennego, w § 8 i 9 wprowadzono odpowiednie zapisy gwarantujące ograniczenia i zakazy lokalizacji zakładów przemysłowych lub usługowych, których działalność może wpływać znacząco na tereny mieszkaniowe. Jednakże na etapie sporządzania planu miejscowego nie można określić precyzyjnie rodzaju działalności i jej uciążliwości, będzie ona musiała w każdym przypadku uwzględniać wprowadzone w planie ograniczenia.
--	--	--	--	----	--



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 86.X.2015

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 20 kwietnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Północ w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Makuszyńskiego i Klonowicza, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Północ w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Makuszyńskiego i Klonowicza będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta;
- 2) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.