

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

**z dnia.....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie,  
w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulicy Kontkiewicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 778)

**Rada Miasta Częstochowy uchwała:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulicy Kontkiewicza, 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. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment ulicy Kontkiewicza, na odcinku o długości około 470m, oraz niezabudowane tereny zlokalizowane po jego obu stronach, w pasie o szerokości od 170 m do 270m, stanowiące łącznie obszar o powierzchni około 20,5ha.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 252.XXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 stycznia 2016r.

§3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem" składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag 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.

§4. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem;
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3, obowiązujące dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) oznaczenia graficzne:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) granica strefy ochrony obserwacji archeologicznej;
- 2) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **U/MW** - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) **KDL** - tereny dróg publicznych - droga lokalna,
  - d) **KDD** - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe;
- 3) numery porządkowe, służące identyfikacji terenu w przypadku terenów o tych samych symbolach literowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu, w tym m.in.:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) istniejąca dominanta wysokościowa - dzwonnica wbudowana w bryłę kościoła parafialnego p.w. Św. Jacka, zlokalizowanego przy ul. Fertnera;
- 3) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326);
- 4) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej, w tym budynki i działki ewidencyjne, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, stan na styczeń 2016r.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub nie występują one w granicach obszaru objętego planem. W szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych 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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w granicach planu następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 6 ust. 1 niniejszej uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§6. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane, w szczególności takie jak : schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania, które winny dominować w granicach danego terenu i którym są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 6) **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;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym w planie

przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem porządkowym;

- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi.

2. Określenia użyte w uchwale, w szczególności:

- 1) **działka budowlana** - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 2) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 1774, poz. 1777; Dz. U. z 2016r. poz. 65).

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych**

§7. Dla zapewnienia ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu, ustala się ochronę panoramy istniejącej dominanty wysokościowej - dzwonnicy, stanowiącej element bryły kościoła p.w. Św. Jacka, zlokalizowanego przy ul. Fertnera (poza granicami obszaru objętego planem) - poprzez wpisanie projektowanej zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu oraz zróżnicowanie wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§8. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie regulują inaczej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ujednoczenie kolorystyki i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) kolorystykę projektowanych budynków o niskiej intensywności zabarwienia tynków, z łączeniem maksymalnie dwóch rodzajów elewacyjnych materiałów wykończeniowych dla jednego budynku, przy czym jako jeden rodzaj materiału wykończeniowego rozumiany jest także jeden kolor tynku;
- 3) zakaz stosowania na budynkach okładzin ściennych z tworzyw winylowych oraz blachy trapezowej lub falistej.

#### **Oddział 2.**

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

§9. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz stosowania nisko emisyjnych źródeł energii cieplnej przy ogrzewaniu budynków lub stosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 672);

§10. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo Wodne (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 469, poz. 1590, poz. 1642, poz. 2295, Dz. U. z 2016r. poz. 352);
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

§11. Regulacje wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 03.04.2014r. poz. 1974) dotyczą całego obszaru objętego planem.

§12. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 353);
- 2) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz dróg;

- 3) składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 4) stacji paliw;
- 5) niekubaturowych komisów samochodowych oraz analogicznej działalności związanej z handlem i ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 6) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21 z późn. zm.<sup>1)</sup>);

### **Oddział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§13. 1. Na obszarze objętym planem zidentyfikowano dwa stanowiska archeologiczne, oznaczone symbolem literowym A i numerem stanowiska, których lokalizację wskazano graficznie na rysunku planu:

NR STANOWISKA	IDENTYFIKACJA WG AZP		LOKALIZACJA W UKŁADZIE „65” MAPA W SKALI 1: 10 000				LOKALIZACJA OPISOWA	RODZAJ/ FUNKCJA STANOWISKA	DATOWANIA
	NR OBSZARU	NR STAN. NA OBSZARZE	ARKUSZ	GODŁO	WSPÓLRZĘDNA X	WSPÓLRZĘDNA Y			
47	86-49	64	511.424	Częstochowa	934,06	252,08	Wyczerpy- rejon ul. Kontkiewicza	śląd osadniczy/ osada/ śląd osadniczy/ osada	kultura łużycka pradzieje średniowiecze okres nowożytny
48	86-49	65	511.424	Częstochowa	934,00	252,26	Wyczerpy- rejon ul. Kontkiewicza	osada/ osada	pradzieje średniowiecze okres nowożytny

2. W strefie ochrony obserwacji archeologicznej, której granice wyznaczono na rysunku planu:

- 1) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie muszą być prowadzone zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 1446, zm. Dz. U. z 2015r. poz. 397, poz. 774, poz. 1505);
- 2) obowiązują ustalenia wprowadzone w §18, §19, §20 i §21.

### **Oddział 4.**

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

§14. 1. Zasady zagospodarowania terenów określone w niniejszym paragrafie, wraz z pozostałymi ustaleniami planu stanowią podstawę do dokonywania scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek - 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach mniejszych niż ustalone w §14 ust. 2 wyłącznie dla urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Oddział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§15. 1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca droga lokalna, ulica Kontkiewicza, oznaczona symbolem KDL, której fragment zlokalizowany jest w granicach obszaru objętego planem.

<sup>1)</sup> zm. Dz. U. z 2013r. poz.888, poz. 1238, Dz. U. z 2014r. poz. 695, poz. 1101, poz. 1322, Dz. U. z 2015r. poz. 87, poz. 122, poz. 933, poz. 1045, poz. 1688, poz. 2281

2. Obsługę komunikacyjną w granicach obszaru objętego planem, poza ul. Kontkiewicza, zapewniają projektowane drogi dojazdowe, oznaczone symbolami KDD1 i KDD2.
3. W granicach terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych.
4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
  - 1) drogowych obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji, służących do prowadzenia ruchu drogowego;
  - 2) zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;
  - 3) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

§16. 1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym funkcjom, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) 1 miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów;
  - 3) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę;
  - 4) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych;
  - 5) 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych.
2. W granicach terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje zapewnienie ilości miejsc postojowych, przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 460 z późn. zm.<sup>2)</sup>
3. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się :
- 1) zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa,
  - 2) w formie wydzielonych miejsc do parkowania na terenie nieruchomości z dopuszczeniem realizacji garaży, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale 3.

## **Oddział 6.**

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

§17. 1. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę oraz zmianę przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
  - 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
  - 2) czerpanie wody do celów przeciwpożarowych na zasadach określonych przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030).
4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem realizacji innych rozwiązań na zasadach określonych w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 250).
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
  - 1) zaopatrzenie w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.<sup>3)</sup>);
  - 2) projektowane sieci elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne;
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy.
5. Zasilanie w gaz zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo

2) zm. Dz. U. z 2015r. poz.774, poz.870, poz. 1336, poz. 1830, poz. 1890, poz. 2281, Dz. U. z 2016r. poz. 770

3) zm. Dz. U. z 2013r. poz. 984, poz. 1238, Dz. U. z 2014r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662, Dz. U. z 2015r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, Dz. U. z 2016r. poz. 266

energetyczne.

6. Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o ciepło sieciowe, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych źródeł ciepła i kotłowni lokalnych, z zastrzeżeniem §9.

7. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 243 z późn. zm.<sup>4</sup>) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 880, poz. 1045, poz. 1777, poz. 2281).

8. Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych :

- 1) na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub realizację nowych odcinków sieci.

9. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

### **Rozdział 3.**

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

§18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) parkingi, garaże,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
  - d) tereny zieleni,
  - e) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
  - a) od strony istniejącej drogi lokalnej, ulicy Kontkiewiczza, oznaczonej symbolem KDL - w odległości 10m od linii rozgraniczających,
  - b) od strony projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD1 - w odległości 8m od linii rozgraniczających;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 3,0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 60%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację funkcji usługowej :
  - a) w formie budynków wolno stojących,
  - b) w formie lokali usługowych, zlokalizowanych na kondygnacji parteru budynków wielorodzinnych;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania w formie:
  - a) parkingu terenowego,
  - b) garaży wbudowanych w budynek wielorodzinny,
  - c) budynku garażu wielostanowiskowego, składającego się z minimum 6 stanowisk,

<sup>4</sup>) zm. Dz. U. z 2014r. poz. 827, poz. 1198, Dz. U. z 2015r. poz. 1069, poz. 1893, poz. 2281, Dz. U. z 2016r. poz. 147, poz. 542

stanowiących techniczno-użytkową całość;

- 6) obowiązek zróżnicowania ilości kondygnacji dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o wysokości przekraczającej cztery kondygnacje nadziemne, w taki sposób, aby kondygnacje położone powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej zajmowały nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy budynku;
- 7) zakaz lokalizacji :
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy,
  - b) garaży, nie spełniających wymagań §18 ust. 2 pkt 5,
  - c) budynków gospodarczych i magazynowych;
- 8) dla zabudowy wielorodzinnej ustala się realizację terenów zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej i rekreacyjnej, w ramach kształtowania powierzchni ogólnodostępnych, stanowiących nie mniej niż 25% z powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów.

3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrię dachów:

- 1) maksymalna wysokość budynków :
  - a) mieszkalnych wielorodzinnych - do 17m,
  - b) usługowych - do 12m;
  - c) garaży - do 5m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 25m;
- 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dachy symetryczne, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-40°;
- 4) dla budynków usługowych oraz garaży - dachy o kącie nachylenia połaci do 25°.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MW1, MW2, MW3** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) parkingi, garaże,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
  - e) tereny zieleni,
  - f) obiekty małej architektury;

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
  - a) od strony istniejącej drogi lokalnej, ulicy Kontkiewicza, oznaczonej symbolem KDL - w odległości 10m od linii rozgraniczających,
  - b) od strony projektowanych dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2 - w odległości 8m od linii rozgraniczających,
  - c) w stosunku do granic terenu objętego planem: 10m od strony północnej, 6m od strony wschodniej i 8m od strony południowej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu :
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 0,1 - max. 3,0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do 60%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielienia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnia zabudowy budynków o funkcji usługowej nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się realizację funkcji usługowej :
  - a) w formie budynków wolno stojących, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje z funkcją mieszkaniową, w szczególności poprzez odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu,

- b) w formie lokali usługowych, zlokalizowanych na kondygnacji parteru budynków wielorodzinnych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia pojedynczego lokalu usługowego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
  - 6) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania w formie:
    - a) parkingu terenowego,
    - b) garaży wbudowanych w budynek wielorodzinny,
    - c) budynku garażu wielostanowiskowego, składającego się z minimum 6 stanowisk, stanowiących techniczno-użytkową całość;
  - 7) zakaz lokalizacji :
    - a) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy,
    - b) garaży, nie spełniających wymagań §19 ust. 2 pkt 6,
    - c) budynków gospodarczych i magazynowych;
  - 8) ustala się realizację terenów zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej i rekreacyjnej, w ramach kształtowania powierzchni ogólnodostępnych, stanowiących nie mniej niż 25% z powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów.
3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrię dachów:
- 1) maksymalna wysokość budynków :
    - a) mieszkalnych wielorodzinnych - do 15m,
    - b) usługowych - do 12m,
    - c) garaży - do 5m;
  - 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 20m;
  - 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dachy symetryczne, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 25-40°;
  - 4) dla budynków usługowych oraz garaży - dachy o kącie nachylenia połaci do 25°.

§20. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzona;
- 3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu :
  - a) klasa techniczna : droga lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 15 m,
  - c) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
  - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12m.

§21. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1**, **KDD2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) miejsca parkingowe,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) klasa techniczna - drogi dojazdowe,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 12m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
  - c) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
  - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12m,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 4.** **Przepisy końcowe**

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



planu, w wysokości 30%.

§23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§24. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

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

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