

## UCHWAŁA NR 714.XLVII.2017

### RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 6 grudnia 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Okulickiego, Św. Rocha i Św. Krzysztofa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2017r. poz. 1875), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)

#### **Rada Miasta Częstochowy uchwała:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Okulickiego, Św. Rocha i Św. Krzysztofa, 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 obszar o powierzchni około 10ha, którego granice wyznaczają ulice: Okulickiego, Św. Rocha i Św. Krzysztofa.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 178.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015r.

**§ 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

**§ 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 graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 5) granica zasięgu obszaru położonego w odległości 50m od granicy cmentarza;
- 6) granica zasięgu obszaru położonego w odległości 150m od granicy cmentarza;
- 7) obszar ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego;
- 8) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **U/MN** – teren zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
  - b) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - c) **UP** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
  - d) **KDG** – tereny dróg publicznych – droga główna,
  - e) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 9) 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) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 2) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325);
- 3) granica zespołu cmentarza przy ul. Św. Rocha;
- 4) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej oraz budynki i działki ewidencyjne, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, stan na luty 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane, w szczególności takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 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;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcję usługową związaną z administracją publiczną, wymiarem sprawiedliwości, kulturą, oświatą, szkolnictwem wyższym, nauką, wychowaniem, opieką zdrowotną, społeczną lub socjalną, obsługą prawną oraz sportem (w szczególności hale sportowe i pływalnie).

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 2016r. poz. 2147 z późn. zm.<sup>1)</sup>).

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

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

§ 7. W związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego, wprowadza się ograniczenie wysokości projektowanych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 8. W celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego w ramach obszaru objętego planem wydziela się liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN;

---

<sup>1)</sup> zm. Dz. U. z 2016r. poz. 2260, Dz. U. z 2017r. poz. 820, poz. 1509, poz. 624, poz. 1595, poz. 1529

- 2) tereny oznaczone symbolami U3, U4, dla których jako wiodący kierunek przekształceń ustala się funkcję usługową;
- 3) tereny oznaczone symbolami UP1, UP2 dla których ustala się funkcję usług publicznych;
- 4) tereny oznaczone symbolami U1, U2, dla których ustala się funkcję usługową, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, w zakresie zastosowania materiałów wykończeniowych:

- 1) stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu, itp;
- 2) kolorystyka farb i tynków zewnętrznych:
  - a) współczynnik wyrażający nasycenie koloru nie może przekroczyć 20%,
  - b) współczynnik jasności koloru nie może być niższy niż 80%,
  - c) dopuszcza się zastosowanie barw o innych współczynnikach, niż określone w literach a, b, pod warunkiem zastosowania ich na powierzchni nie przekraczającej 20% sumarycznej powierzchni pokrytej tynkiem;
- 3) zakaz stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu: siding winylowy, blachy faliste i trapezowe;
- 4) stosowanie, dla dachów o kącie nachylenia powyżej 15°, pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego oraz szarego.

**§ 10.** Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 tego nie wykluczają, ustala się za zgodną z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu realizację:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U/MN, U3, U4:
  - a) dla funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej: budynków lub wiat garażowych i gospodarczych,
  - b) dla zabudowy usługowej: budynków garażowych, magazynowych i budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,
  - e) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu,
  - f) zieleni towarzyszącej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, UP1, UP2 wszystkich obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 lit b-f.

**§ 11.** Na całym obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 tego nie wykluczają, dopuszcza się :

- 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2017r. poz. 1332, poz. 1529);
- 2) rozbudowę o nie więcej niż 5% dotychczasowej powierzchni zabudowy oraz nadbudowę o nie więcej niż 0,5m budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie, których sposób użytkowania nie mieści się w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu.

## **Oddział 2.**

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

**§ 12.** W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery ustala się :

- 1) nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej przy ogrzewaniu budynków, z priorytetem stosowania ciepła sieciowego oraz energii ze źródeł odnawialnych lub stosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych, mających na celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.<sup>2)</sup>);
- 2) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej instalacji i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie ilości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska.

**§ 13.** 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 2017r. poz. 1121);
- 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.

**§ 14.** 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) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337) dotyczą całego obszaru objętego planem.

**§ 15.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami U/MN, U3 jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 112).

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

**§ 17.** Jeżeli ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej, 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 2017r. poz. 1405, poz. 1999);
- 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;
- 3) składów i baz, w tym nowych obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 4) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 5) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 1987 poz. 1954, Dz. U. z 2017r. poz. 785).

---

<sup>2)</sup> zm. Dz. U. z 2017r. poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1888, poz. 1999

### **Oddział 3.**

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

§ 18. 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 50° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 pkt 1, 2 wyłącznie dla urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Oddział 4.**

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

§ 19. Nakazuje się, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, uwzględnić ograniczenia związane z użytkowaniem terenu wokół istniejącego cmentarza zlokalizowanego przy ul. Św. Rocha w sąsiedztwie obszaru objętego planem, w szczególności:

- 1) w odległości do 50m od granicy cmentarza zakazuje się budowy: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) w odległości do 150m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji ujęć wody i studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) warunkiem budowy budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności w odległości od 50m do 150m od granicy cmentarza jest podłączenie wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

### **Oddział 5.**

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

§ 20. 1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące drogi :

- 1) ulica Okulickiego, zlokalizowana poza granicami obszaru objętego planem, stanowiąca jego północną granicę;
- 2) ulica Św. Krzysztofa, zlokalizowana poza granicami obszaru objętego planem, stanowiąca jego wschodnią granicę;
- 3) ulica Św. Rocha, zlokalizowana poza granicami obszaru objętego planem, stanowiąca jego południowo-zachodnią granicę.

2. Obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego planem zapewni projektowana droga dojazdowa, oznaczona symbolem KDD.

3. W granicy obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych.

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.

**§ 21.** 1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zastosowaniu minimalnych wskaźników :

- 1) dla budynków mieszkalnych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - a) 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych,
  - b) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników zatrudnionych na 1 zmianę,
  - c) dla usług związanych z handlem: 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów,
  - d) dla usług związanych z gastronomią: 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska konsumpcyjne,
  - e) dla usług związanych ze sportem i rekreacją: 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń ogólnodostępnych,
  - f) dla zabudowy usługowej, nie wymienionej w lit. c-e: 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni związanej z obsługą klientów.

2. W granicach terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 1440, poz. 1920, poz. 2255, poz. 1948, Dz. U. z 2017r. poz. 191, poz. 1089).

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej i usługowej (z wyłączeniem usług publicznych) – w formie wydzielonych miejsc do parkowania na terenie nieruchomości;
- 2) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz dla usług publicznych :
  - a) w formie zorganizowanych zespołów parkingowych, z wkomponowaną zielenią, z zastosowaniem przelicznika: 1 drzewo na 6 miejsc parkingowych,
  - b) dopuszcza się urządzenie do 50% miejsc postojowych w obiektach wielopoziomowych nad i/lub pod poziomem terenu.

## **Oddział 6.**

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

**§ 22.** 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 2017r. poz. 1289).

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 2017r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387);
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy.

6. Zasilanie w gaz zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę wykorzystania do ogrzewania budynków ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych lub dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie bądź ograniczenie emisji gazów i pyłów, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych źródeł ciepła i kotłowni lokalnych, z zastrzeżeniem §12.

8. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. – Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2017r. poz. 1907) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2017r. poz. 2062).

9. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych :

- 1) zakaz odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z terenów zielonych oraz terenów i obiektów sportu, dla których wody opadowe winny być odprowadzane lub zagospodarowane w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) w stosunku do terenów zabudowanych dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub realizację nowych odcinków sieci.

10. 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 kształtowania zabudowy, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.**

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U/MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu :
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
    - a) od strony ulicy Okulickiego, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości min. 8m od granicy planu, z miejscowym dopuszczeniem zrównania linii zabudowy z granicą obszaru objętego planem, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem terenu,
    - b) od strony ulicy Św. Rocha, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości min. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, ulicy Św. Rocha, z miejscowym dopuszczeniem zrównania linii zabudowy z granicą obszaru objętego planem, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem terenu;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu :
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,2 – max. 1,5,



- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 700m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 4) dla realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ustala się ujednoczenie rozwiązań w zakresie kolorystyki i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych poszczególnych segmentów zabudowy;
- 5) dopuszcza się :
- a) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) rozbudowę o nie więcej niż 5% na działkach, na których wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest równy lub przekracza ustalony w ust. 2 pkt 2 lit b.
3. Ustala się następujące wysokości projektowanej zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – do 10m;
  - 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 12m.
4. Ustala się następującą geometrię dachu :
- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
  - 2) dla budynków usługowych dachy o kącie nachylenia połaci do 10°.

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **U1, U2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu :
- a) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
- a) od strony ulicy Okulickiego, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości min. 10m od granicy planu,
  - b) od strony ulicy Św. Krzysztofa, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości min. 7,5m od granicy planu,
  - c) od strony projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD, w odległości min. 10m od linii rozgraniczających;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu :
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,2 – max. 2,0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 45%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) 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;

- 3) dopuszcza się lokalizację :
  - a) centrów handlowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni użytkowej przekraczającej 2ha,
  - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów o powierzchni użytkowej przekraczającej 0,5ha;
- 4) zakaz lokalizacji :
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy,
  - b) nie kubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów;
- 5) ustala się zasadę maksymalnego wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej do kształtowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) w przypadku realizacji w granicach terenu oznaczonego symbolem U2 obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem U/MN.

3. Ustala się następującą wysokość projektowanej zabudowy i geometrię dachu:

- 1) maksymalna wysokość budynków i pozostałych obiektów budowlanych – do 15m;
- 2) nad płaszczyznę dachów budynków dopuszcza się realizację elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne – których wysokość, liczona łącznie z wysokością budynku, nie przekroczy dopuszczalnej planem wysokości budynków;
- 3) w zakresie geometrii dachu ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 15°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **U3**, **U4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
    - a) od strony ulicy Św. Rocha, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości od 7m do 8m od granicy planu, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania terenu,
    - b) od strony ulicy Św. Krzysztofa, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości min. 7,5m od granicy planu, z miejscowym dopuszczeniem zrównania linii zabudowy z granicą obszaru objętego planem, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem terenu,
    - c) od strony projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD w odległości min. 8m od linii rozgraniczających, z miejscowym dopuszczeniem zrównania linii zabudowy z liniami rozgraniczającymi, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem terenu;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu :
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,3 – max. 2,0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%,
    - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem U4 – 800m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem U3 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem U4 dopuszcza się realizację funkcji magazynowej wyłącznie jako część obiektu o funkcji mieszczącej się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych w oparciu o parametry określone w niniejszym paragrafie, z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy, z zastrzeżeniem zapisów §19;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy.

3. Ustala się następującą wysokość projektowanej zabudowy i geometrię dachu:

- 1) maksymalna wysokość budynków – do 12m;
- 2) nad płaszczyznę dachów budynków dopuszcza się realizację elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne – których wysokość, liczona łącznie z wysokością budynku, nie przekroczy dopuszczalnej planem wysokości budynków;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 12m;
- 4) w zakresie geometrii dachu ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 15°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **UP1**, **UP2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu :
- a) zabudowa usługowa, uzupełniająca przeznaczenie podstawowe terenu,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zieleni urządzona.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
- a) od strony ulicy Św. Rocha, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości min. 8m od granicy planu,
- b) od strony ulicy Św. Krzysztofa, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem, w odległości min. 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, ulicy Św. Krzysztofa, z miejscowym dopuszczeniem zmniejszenia tej odległości, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem terenu,
- c) od strony projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD w odległości min. 8m od linii rozgraniczających,
- d) od strony drogi głównej oznaczonej symbolem KDG w odległości od 3,0m do 8,5m od linii rozgraniczających;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu :
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,2 – max. 2,5,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 50%,

- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji :
- a) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy,
  - b) nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach terenu oznaczonego symbolem UP1, dopuszcza się :
- a) rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, w oparciu o parametry określone w niniejszym paragrafie,
  - b) zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego dla funkcji mieszczącej się w definicji podstawowego przeznaczenia terenu;
- 5) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu dopuszcza się realizację funkcji usługowych towarzyszących usługom publicznym, w szczególności związanych z gastronomią, występujących wyłącznie jako część obiektu o funkcji mieszczącej się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, z zastrzeżeniem zapisów §19;
- 6) ustala się zasadę maksymalnego wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej do kształtowania powierzchni biologicznie czynnej.

3. Ustala się następującą wysokość projektowanej zabudowy i geometrię dachu:

- 1) maksymalna wysokość budynków :
- a) dla terenu oznaczonego symbolem UP1 – do 25m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem UP2 – do 15m;
- 2) nad płaszczyznę dachów budynków dopuszcza się realizację elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne – których wysokość, liczona łącznie z wysokością budynku, nie przekroczy dopuszczalnej planem wysokości budynków;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 15m;
- 4) w zakresie geometrii dachu ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 15°, za wyjątkiem dopuszczenia dla budowli sportowych kształtu połaci dachowych dostosowanego do wymagań technologicznych.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
- a) teren drogi publicznej – droga dojazdowa,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) miejsca parkingowe;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ścieżka rowerowa.

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

- 1) klasa techniczna projektowanej drogi – droga dojazdowa;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 16m, z miejscowym poszerzeniem na łuku oraz w rejonie ul. Okulickiego, oraz ze zwężeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Św. Krzysztofa;
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 80% powierzchni terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 4) ustala się realizację:
  - a) zieleni, w formie pasa zieleni przyulicznej z zadrzewieniami przyulicznymi,
  - b) ogólnodostępnych miejsc parkingowych,
  - c) chodnika, co najmniej wzdłuż terenów oznaczonych symbolami U1, U4, UP2;
- 5) dopuszcza się realizację elementów projektowanej drogi wymienionych w pkt 4 bez wyodrębnionej jezdni i chodnika;
- 6) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej do 6m.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej – droga główna;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) ciągi piesze i rowerowe,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) teren obejmujący fragment istniejącej ulicy Św. Krzysztofa, w rejonie skrzyżowania z ulicą Św. Rocha;
  - 2) kategoria drogi istniejącej (ul. Św. Krzysztofa) – droga krajowa;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających istniejącej ulicy Św. Krzysztofa, w części zlokalizowanej na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, do 30m;
  - 4) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
  - 5) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej do 10m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 29.** 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%.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

**§ 31.** Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielenie odpowiednich informacji;

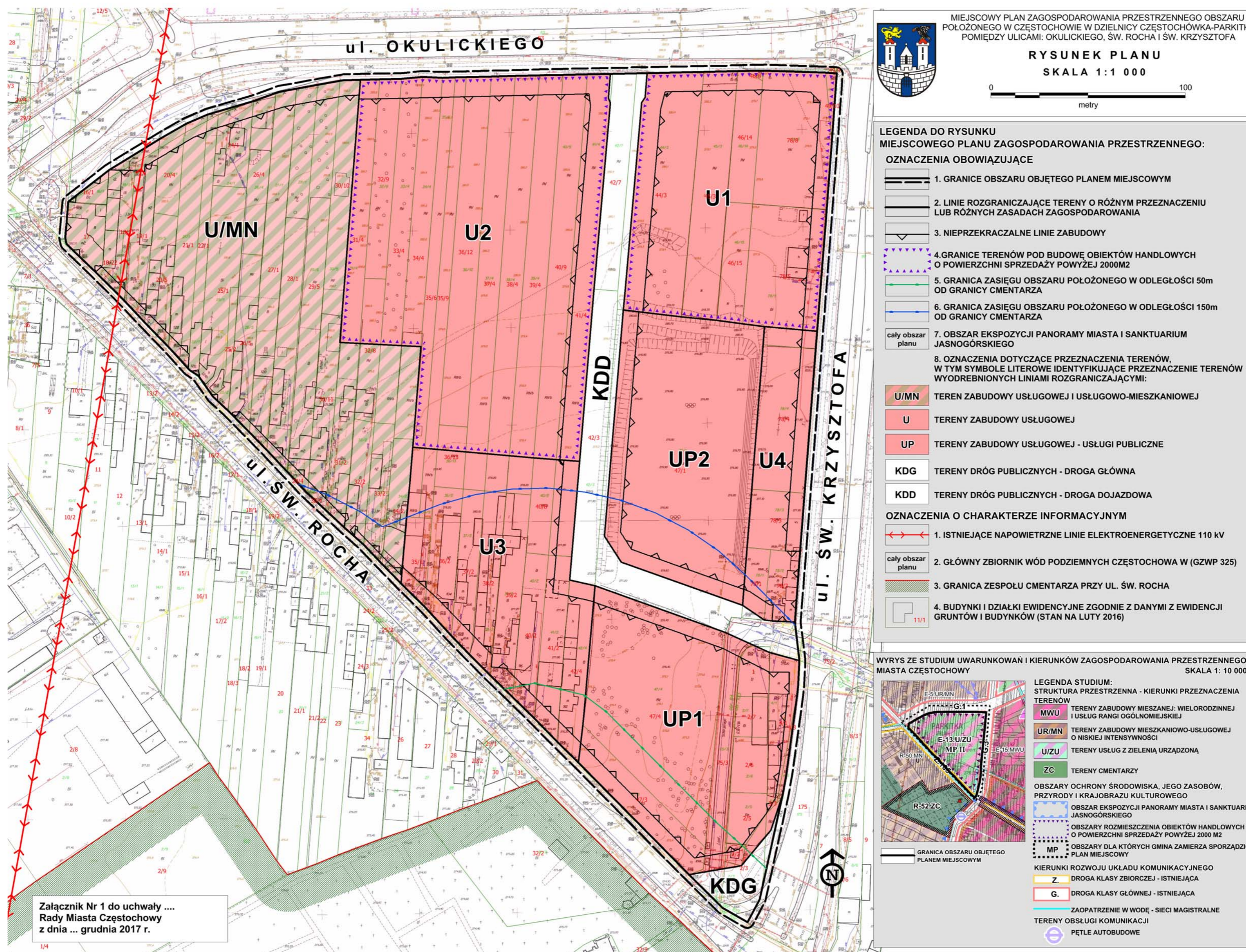
2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zdzisław Wolski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 714.XLVII.2017

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 6 grudnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Okulickiego, Św. Rocha i Św. Krzysztofa, 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.