

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie Dąbie rejonie ulic: Legionów, Podmokłej, Marysia i Wilgotnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Podmokłej, Marysia i Wilgotnej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,2 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 152.XIII.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.**

1. Plan składa się z integralnych części:
  - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
  - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.**

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:
  - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8 niniejszej uchwały;
  - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
  - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
3. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.
4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) zasad ochrony zabytków;
  - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie

- przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne” i nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenia są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połączeń dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połączeń dachowych, w tym dachy pograżone;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładunku przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat od strony istniejących dróg publicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.);
- 4) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701, z późn. zm.);
- 5) **przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko** - odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839); w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## Rozdział 2.

### Określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy

#### § 5.

1. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych;
- 2) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
  - a) budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,
  - b) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych, urządzeń budowlanych i budowli w tym konstrukcji oporowych.
3. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 14 m od poziomu terenu.
5. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:
  - 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
  - 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 15%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.
6. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
7. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w tym ograniczeń przywołanych w poniższym ust. 8.
8. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, z późn. zm.).
9. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, za wyjątkiem nowych budynków przy granicach terenów oznaczonych symbolami U i MU.

### **Rozdział 3.**

#### **Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, wraz z określeniem zasad kształtowania linii zabudowy**

##### **§ 6.**

1. W granicach działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia kolorystyki, detalu architektonicznego nowych budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.
2. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:
  - 1) na elewacjach zewnętrznych budynków obowiązuje stosowanie barw pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:
    - a) w granicach terenów: U i MU, barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
    - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła klinkierowa, beton, bądź ich realistycznych imitacji,
    - c) szkła, w tym szkła barwionego;
  - 2) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większym od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania: odcieni szarości i czerni.
  - 3) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

##### **§ 7.**

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej

inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
  - 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
  - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.
3. Oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.
4. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
  - 1) realizacji zieleni w granicach pasa drogowego ul. Legionów oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G;
  - 2) stosowania w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska.
5. Lokalizacja zabudowy na terenach przylegających do ul. Legionów oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G (drogi prowadzącej ruch komunikacyjny o dużym natężeniu) - w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem, w tym poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i innych elementów ochrony przeciwhałasowej lub poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
6. W granicach terenu oznaczonego symbolem U wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, w szczególności zakaz zagospodarowania tych terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
7. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.).

#### **§ 8.**

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
  - 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny w granicach terenu U;
  - 3) instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości - w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
  - 4) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
  - 5) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
  - 6) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
  - 7) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów nowych sieci przesyłowych lub innych, przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 9) obiektów handlowych o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy.
2. Dodatkowo w granicach terenów oznaczonych symbolami: MU i MN wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:
  - 1) składów, baz w tym baz transportowych oraz komisów samochodowych;
  - 2) giełd towarowych, targowisk oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
  - 3) usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem oraz myjni samochodowych.

#### **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 9.**

1. Na rysunku planu wskazano w sposób graficzny, położone w granicach obszaru objętego planem, granice obszaru położonego w odległości 50 m. od podstawy wału przeciwpowodziowego, chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.).
2. W granicach obszarów położonych w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, ograniczenia wynikające z art. 176 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 10.**

1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem układ komunikacyjny, z zachowaniem dotychczasowych powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego obejmującego:
  - 1) istniejące drogi publiczne, w granicach istniejących pasów drogowych:
    - a) odcinek ulicy Legionów – położony w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-G – stanowiący drogę podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem, zapewniający powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,
    - b) ulicę Podmokłą – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-D,
    - c) ulicę Wspólną – położoną w granicach terenów oznaczonych symbolami 2KD-D,
    - d) ulicę Wilgotną – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 3KD-D,
    - e) ulicę Marysia – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 4KD-D;
  - 2) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW w granicach istniejącego pasa drogowego ul. Wspólnej.
2. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń uchwały, w szczególności zapisów zawartych w §5 ust. 3 uchwały, wyznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:
  - 1) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.
3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

#### **§ 11.**

1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej: w przypadku realizacji nowej zabudowy (w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków) a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń technicznych lub gospodarczych dla funkcji użytkowych: mieszkaniowej i usługowej - obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działki budowlanej, na której realizowane są nowe inwestycje - w sposób nie powodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.
2. Ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych nowych miejsc do parkowania, służących do obsługi nowej zabudowy, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każdy nowy lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych) – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów o tej funkcji w granicach działki budowlanej;
  - 3) dla obiektów handlowych - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
3. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji garaży:
  - 1) realizacja nowych garaży jako:
    - a) wbudowanych w budynki mieszkalne, usługowe,
    - b) wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych,
  - 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych garaży jako:
    - a) obiektów tymczasowych,
    - b) garaży blaszanych,
    - c) zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).

4. Dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
5. W przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 10 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 12.**

1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej (z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym), z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:
  - 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
  - 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach, placach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.
3. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
4. Zaopatrzenie w wodę - w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy, z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.
5. Odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci.
6. Zaopatrzenie w ciepło:
  - 1) z sieci ciepłowniczej - w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
  - 2) z indywidualnych źródeł ciepła z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska, z preferowaniem wykorzystania na cele grzewcze proekologicznych wysoko sprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym gazu sieciowego i energii ze źródeł odnawialnych;
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną - w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.
8. Zaopatrzenie w gaz - w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.
9. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) w oparciu o istniejące sieci kanalizacji deszczowej; warunkiem odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacyjnych jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
  - 2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zagospodarowaniem wód deszczowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 13.**

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
    - dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MU – 400 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu oznaczonego symbolem U – 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów – nie mniej niż 30 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
    - dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MU – 10 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem U – 25 m,
    - dla pozostałych terenów – 6 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **Rozdział 9.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

### **§ 14.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN i 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,0,
    - minimalna - 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,4,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - wysokość budynków mieszkalnych - do 10 m,
    - wysokość budynków pozostałych i wiat – do 6 m,
    - wysokość obiektów budowlanych - do 10 m,
  - e) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich .

### **§ 15.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MU, 2MU, 3MU, 4MU i 5MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
  - c) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,2,
    - minimalna - 0,1,
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,4,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 10 m,
  - wysokość budynków pozostałych i wiat – do 6 m,
  - wysokość obiektów budowlanych - do 12 m,
- d) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

#### **§ 16.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia obsługi komunikacji samochodowej takie jak: myjnia, warsztaty samochodowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych oraz składów złomu i innych surowców wtórnych,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,5,
    - minimalna - 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - wysokość budynków do 12 m,
    - wysokość obiektów budowlanych - do 14 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie z dopuszczeniem dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanej do wymagań technologicznych projektowanej zabudowy, w tym dachów łukowych.

#### **§ 17.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni niskiej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wprowadza zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 50%,
  - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 6 m:

#### **§ 18.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga główna (ul. Legionów);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 30 m do 36,50 m,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
    - jezdni z pobocznymi, pasów awaryjnego postoju, pasów dzielących, zjazdów,
    - ścieżek pieszo-rowerowych lub ścieżek rowerowych,
  - c) zachowuje się zagospodarowanie terenu, z jezdniami, pasami dzielącymi, chodnikami, ścieżkami rowerowymi i zielenią przydrożną;
  - d) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12 m<sup>2</sup>.

#### **§ 19.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** i **4KD-D** ustala się:



- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z określeniem parametrów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-D (ul. Podmokła) – od 9,70 m do 11,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-D (ul. Wspólna) – od 7,0 m do 8,10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 3KD-D (ul. Wilgotna) – od 7,50 m do 8,50 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 4KD-D (ul. Marysia) – od 9,0 m do 11,20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu, z jezdnią, chodnikami i miejscami postojowymi,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

#### **§ 20.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,30 m do 8,0 m z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
  - b) zachowuje się zagospodarowanie ul. Wspólnej z wydzieloną jezdnią, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu w formie jednoprzestrzennego pasa komunikacji pieszo-jezdnej,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

### **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

#### **§ 21.**

Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

#### **§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy

#### **§ 23.**

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