

**UCHWAŁA NR 727/XLVI/2005  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY  
z dnia 27 czerwca 2005 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 13 ust. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 62 poz. 718 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Częstochowy uchwala co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla zmiany przebiegu zachodniej obwodnicy miasta na odcinku od ul. Okulickiego w kierunku ul. Małopolskiej i zmiany zagospodarowania terenów przyległych.

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Nowobialskiej, Wrocławskiej, Mazowieckiej i Okulickiego w Częstochowie, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 3.**

1. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2 000,
- 2) załącznik nr 2 - stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Miasta o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowo-cyfrowe przeznaczenia terenu,
  - 4) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie,
  - 5) oznaczenia wyrażające lokalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 6) linie regulacyjne zabudowy: nieprzekraczalne i stałe.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
  - 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,
  - 2) lokalizacja drogowego obiektu inżynierskiego – tunelu w ciągu drogi głównej ruchu przyspieszonego.

#### **§ 4.**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w & 1 uchwały,
2. *uchwale* – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Miasta o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. *rysunku planu* – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:2000 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. *przepisach szczególnych* – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
5. *przeznaczeniu podstawowym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania obszaru jako dopuszczalne,
6. *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania nieruchomości lub jej części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
7. *stałej linii zabudowy* – należy rozumieć przez to linię sytuowania ściany frontowej budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania,
8. *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce,
9. *terenie* – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
10. *zabudowie jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolnostojących, budynków

w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, małych domów mieszkalnych lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,

11. *usługach podstawowych* – należy rozumieć przez to funkcję usługową jako działalność gospodarczą możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i służącą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, lecz nie służącą bezpośrednio do wytwarzania dóbr materialnych, w tym handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>.

## ROZDZIAŁ II PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### § 5.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów dla kształtowania ładu urbanistyczno-architektonicznego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz uzyskanie sprawnej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu,
2. wyznaczenie i określenie zasad wykorzystania terenów umożliwiających rozwój przestrzenny z wykluczeniem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne.

### § 6.

W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się możliwość lokalizacji nie wyznaczonych na rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

### § 7.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu symbolami:

<b>MN</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>U</b>	- tereny zabudowy usługowej
<b>UK<sub>R</sub></b>	- teren usług kultu religijnego – kapliczka przydrożna
<b>ZP/KA</b>	- tereny zieleni urządzonej - stanowisko archeologiczne Częstochowa 71
<b>ZI</b>	- zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym
	-
<b>EE</b>	- teren urządzeń energetycznych – istniejące stacje transformatorowe 15/0, 4 kV

**EE<sub>1</sub>** - teren urządzeń energetycznych – projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV

*tereny komunikacji drogowej:*

**KD-GP** - teren dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,  
**KD-Z<sub>1</sub>, KD-Z<sub>2</sub>** - teren dróg publicznych - drogi zbiorcze,  
**KD-L<sub>1</sub>, KD-L<sub>2</sub>, KD-L<sub>3</sub>** - teren dróg publicznych - drogi lokalne,  
**KD-D<sub>1</sub>, KD-D<sub>2</sub>** - teren dróg publicznych - drogi dojazdowe  
**KDW** - teren dróg wewnętrznych  
**KX** - ciąg pieszo-rowerowy

- 2) wyznaczone linie rozgraniczające ulic, dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 7) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 8) granice i zasady zagospodarowania terenów i obszarów podlegających ochronie,
  - 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Tereny, o których mowa w §7 ust. 1 pkt 1 mogą być w całości wykorzystane zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały.
3. Plan nie ustala:
- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Podziały nieruchomości odbywać się będą w trybie indywidualnym, przez właścicieli nieruchomości zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w Rozdziale X niniejszej uchwały,
  - 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W obrębie terenu objętego planem nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie,
  - 3) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy. Rehabilitacja zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w złym stanie technicznym, będzie prowadzona indywidualnie poprzez remonty i wymianę kubatury zamortyzowanych budynków,
  - 4) obszarów zdegradowanych i wymagających przekształceń lub rekultywacji.

### ROZDZIAŁ III

## **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

### **§ 8.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. wprowadza się nakaz utrzymania kompozycji przestrzennej istniejącej alei brzozonej wzdłuż ul. Bialskiej poprzez:
  - 1) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych,
  - 2) nakaz uzupełniania brakującego drzewostanu,
  - 3) wzmocnienie układu zieleni wysokiej poprzez wprowadzenie zieleni niskiej, rodzimych gatunków,
  - 4) zakaz zabudowy w odległościach mniejszych niż przewidują ustalenia niniejszej uchwały,
  - 5) zalecenie wprowadzenia elementów małej architektury (oświetlenie, kosze na śmieci, ławki) o jednorodnej formie i stylu;
2. forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
  - 1) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję przestrzenną z ciągów komunikacyjnych,
  - 2) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **§ 9.**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. nakaz utrzymania zadrzewień alei brzozonej wzdłuż ul. Bialskiej,
  2. zachowanie istniejących zespołów zieleni, ograniczenie usuwania drzewostanu do ilości niezbędnej dla lokalizacji dróg, budynków i ich obsługi,
  3. oddziaływanie prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych poza granicami terenu do którego prowadzący ma tytuł prawny,
  4. równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami
5. wprowadza się ochronę głównego zbiornika wód podziemnych w utworach węglanowych jury środkowej (GZWP nr 326),

podlegającego najwyższej ochronie jako zbiornik wody pitnej poprzez wprowadzenie zakazu:

- a) wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód, oraz ich rolniczego wykorzystania,
- b) realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych.

## ROZDZIAŁ V

### USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

#### § 10.

1. W obrębie obszaru ochrony reliktyw archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KA** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe* - stanowisko archeologiczne Częstochowa 71 o własnej formie krajobrazowej,

*Przeznaczenie dopuszczalne* - lokalizacja urządzeń i sieci, infrastruktury technicznej,  
- tereny rekreacji otwartej,  
- elementy małej architektury,  
- tereny zieleni urządzonej,

*Wyklucza się* - lokalizację zabudowy kubaturowej,  
- lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko; .

2. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadzenie elementów małej architektury o jednolitej formie i stylu,
- 2) prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) wymóg wyprzedzającego zgłaszania zamierzonych prac ziemnych organowi właściwemu w sprawach ochrony zabytków oraz prowadzenie tych prac pod nadzorem archeologicznym.

#### § 11.

Dla terenu określonego na rysunku symbolem **UK<sub>R</sub>** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe:* - teren obiektu sakralnego - kapliczka przydrożna,

*Przeznaczenie dopuszczalne:* - zieleń urządzona,  
- lokalizacja urządzeń i sieci

infrastruktury technicznej,

*Wyklucza się:*

- lokalizację nowych obiektów kubaturowych i miejsc, parkingowych,
- naruszenie istniejących gabarytów obiektu.

## ROZDZIAŁ VI

### TERENY PRZEZNACZONE DO REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH

#### § 12.

1. Liniami rozgraniczającymi terenów służących do realizacji celów publicznych są linie rozgraniczające dróg publicznych:
  - 1) KD-GP droga główna ruchu przyśpieszonego,
  - 2) KD-Z<sub>1</sub>, KD-Z<sub>2</sub> drogi zbiorcze,
  - 3) KD-L<sub>1</sub>, KD-L<sub>2</sub>, KD-L<sub>3</sub> drogi lokalne,
  - 4) KD-D<sub>1</sub>, KD-D<sub>2</sub> drogi dojazdowe,
  - 5) KX ciąg pieszo-jezdny – ul. Bialskazgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
2. W obrębie przestrzeni publicznych określonych w § 12 ust. 1 wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego.
3. W obrębie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych określonych w § 12 ust. 1 pkt 5 wprowadza się nakaz stosowania spójnych, indywidualnych rozwiązań projektowych w celu wzbogacenia walorów lokalnego krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji przestrzennej alei brzoźowej wzdłuż ul. Bialskiej.

## ROZDZIAŁ VII

### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

#### § 13.

1. Powiązanie układu komunikacyjnego terenu objętego planem z układem zewnętrznym tworzą:
  - 1) KD-GP projektowana droga główna ruchu przyśpieszonego
  - 2) KD-Z<sub>1</sub> droga zbiorcza - ul. Nowobialska
  - 3) KD-Z<sub>2</sub> droga zbiorcza - ul. Wrocławska
  - 4) KD-L<sub>1</sub> droga lokalna – ul. Mazowiecka
2. Podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego planem oprócz dróg wymienionych w § 13 ust 1 tworzą:
  - 1) KD-L<sub>2</sub> drogi lokalne – ul. Mazowiecka i ul. Poleska
  - 2) KD-L<sub>3</sub> projektowany, uzupełniający układ dróg lokalnych
  - 3) KD-D<sub>2</sub> drogi dojazdowe – ul. Włodawska i ul. Ciechanowska

4) KD-D<sub>1</sub> projektowany układ dróg dojazdowych.

3. Układ komunikacyjny terenu objętego planem uzupełniają projektowane drogi wewnętrzne KDW oraz ciąg pieszo-rowerowy – ul. Bialska.

#### § 14.

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

*Przeznaczenie podstawowe:*

- teren projektowanej drogi głównej ruchu przyśpieszonego,
- drogowy obiekt inżynierski,
- szerokość w liniach rozgraniczających 40,0m (układ dwujezdniowy–2x7,0m),
- stała linia zabudowy 20.0m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych,

*Przeznaczenie dopuszczalne*

- budowa kładek dla pieszych i rowerzystów w ciągu pieszo-rowerowym ul. Bialskiej - oznaczonym na rysunku planu symbolem KX,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

*Wyklucza się*

- lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego.

#### § 15.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-Z<sub>1</sub>** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe:*

- teren istniejącej drogi zbiorczej - ul. Nowobialskiej, wraz z infrastrukturą techniczną, zapewniającej dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
- stała linia zabudowy 10.0m – od linii rozgraniczającej drogi,

*Przeznaczenie dopuszczalne:*

- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych,



- Wyklucza się:*
- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego.

### § 16.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-Z<sub>2</sub>** ustala się

- Przeznaczenie podstawowe:*
- teren istniejącej drogi zbiorczej - ul. Wrocławskiej wraz z infrastrukturą techniczną, zapewniającej dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
  - utrzymanie istniejącej stałej linii zabudowy 12.0m – od zewnętrznej krawędzi jezdni,

- Przeznaczenie dopuszczalne:*
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych,

- Wyklucza się:*
- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego.

### § 17.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-L<sub>1</sub>** ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe:*
- teren istniejącej drogi lokalnej - ul. Mazowieckiej, wraz z infrastrukturą techniczną, zapewniającej dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności,
  - ustala się, dla nowych budynków stałą linię zabudowy - 8.0m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

- Przeznaczenie dopuszczalne:*
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - lokalizacja ciągów pieszych i tras

rowerowych,

*Wyklucza się:*

- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego.

### **§ 18.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-L<sub>2</sub>** ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe:*
- teren istniejących dróg lokalnych - ul. Poleska i ul. Krynicka wraz z infrastrukturą techniczną, zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
  - stała linia zabudowy 6.0m – od linii rozgraniczającej drogi,

- Przeznaczenie dopuszczalne:*
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych,

*Wyklucza się:*

- lokalizację obiektów kubaturowych.

### **§ 19.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-L<sub>3</sub>** ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe:*
- teren projektowanych dróg lokalnych, zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
  - stała linia zabudowy 6.0m – od linii rozgraniczającej drogi,

- Przeznaczenie dopuszczalne:*
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - lokalizacja ciągów pieszych i tras rowerowych,

*Wyklucza się:*

- lokalizację obiektów kubaturowych.

## § 20.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-D<sub>1</sub>** ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe:*
- teren projektowanych dróg dojazdowych zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
  - stała linia zabudowy 4.0m – od linii rozgraniczającej drogi,

- Przeznaczenie dopuszczalne:*
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- Wyklucza się:*
- lokalizację obiektów kubaturowych.

## § 21.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-D<sub>2</sub>** ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe:*
- teren istniejących dróg dojazdowych - ul. Włodawska i ul. Ciechanowska, zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - utrzymuje się linie rozgraniczające według stanu własności – 8.0m,
  - stała linia zabudowy 6.0m – od linii rozgraniczającej drogi,

- Przeznaczenie dopuszczalne:*
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- Wyklucza się:*
- lokalizację obiektów kubaturowych.

## § 22.

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

- Przeznaczenie podstawowe:*
- teren projektowanych dróg wewnętrznych - wraz z infrastrukturą techniczną, zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz

- bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
- szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
- stała linia zabudowy 4.0m – od linii rozgraniczającej drogi,

*Przeznaczenie dopuszczalne:* - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

*Wyklucza się:* - lokalizację obiektów kubaturowych.

### **§ 23.**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KX** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe:* - teren ciągu pieszo-rowerowego ul. Bialskiej,

- lokalizacja ścieżek rowerowych,
- utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających – 15.0m,
- stała linia zabudowy 12.0m – od linii rozgraniczającej drogi,
- nakazuje się utrzymanie istniejącego drzewostanu,

*Przeznaczenie dopuszczalne:* - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- elementy małej architektury,
- lokalizację obiektów kubaturowych i parkingowych,

*Wyklucza się:* - wycinkę istniejącego drzewostanu poza cięciami pielęgnacyjnymi.

### **§ 24.**

1. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Na skrzyżowaniach dróg winny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5.0 m x 5.0 m.
3. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów. Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy nowych budynków mieszkalnych - 4.0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,

5. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

#### **§ 25.**

Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej).

#### **§ 26.**

Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać pełne zapotrzebowanie w ilości:

1. pokrycia w 100% potrzeb parkingowych związanych z planowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości na której planowana jest inwestycja
2. 1m.p./1 mieszkanie
3. 2m.p./1 działkę budowlaną
4. 3m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, handlu.

### **ROZDZIAŁ VIII**

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 27.**

Ustala się:

1. zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
2. prowadzenie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez użytkownika sieci, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie,
3. w przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
4. zaopatrzenie w wodę:
  - 1) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych na warunkach określonych przez użytkownika sieci po sprecyzowaniu przez inwestora programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media; w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
  - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody i studni na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
5. w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu,

- oleju opałowego, energii elektrycznej, lub urządzeń o niskoemisyjnych technologiach spalania,
6. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych:
    - 1) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych poprzez budowę kolektorów sanitarnych i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych,
    - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika, z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni,
    - 3) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji,
    - 4) odprowadzenie czystych wód opadowych na teren własny, w sposób nie powodujący zmian w stosunkach wodnych,
    - 5) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych z terenów uszczelnionych według obowiązujących przepisów,
  7. zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez gestora sieci po sprecyzowaniu przez inwestora szczegółowego programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji – w obrębie przedmiotowego terenu - nastąpi w rozwiązaniach technicznych,
    - 2) przy realizacji zabudowy, należy uwzględnić normatywne odległości od linii wysokiego i średniego napięcia; odległości o których mowa mogą zostać zmienione na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  8. zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia na warunkach określonych przez właściciela sieci; przy realizacji gazociągów i zabudowy, należy uwzględnić strefy i odległości dla gazociągów i urządzeń gazowniczych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  9. zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci,
  10. usuwanie odpadów:
    - 1) wprowadzenie systemu segregacji odpadów u źródła ich powstania,
    - 2) wywóz odpadów stałych na urządzone składowisko odpadów poza obszarem gminy.

## § 28.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe:* - teren urządzeń energetycznych  
- istniejące stacje transformatorowe

15/04 kV,

*Przeznaczenie dopuszczalne:* - funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej,

*Wyklucza się:* - lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową,

*Zasady i warunki zagospodarowania terenu:* - warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 29.

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **EE<sub>1</sub>** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe* - teren urządzeń energetycznych  
- projektowane stacje transformatorowe 15/04 kV,

*Przeznaczenie dopuszczalne* - funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej,

*Wyklucza się* - lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową,

*Zasady i warunki zagospodarowania terenu:* - warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

## ROZDZIAŁ IX

### PRZEZNACZENIE ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

#### § 30.

1. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe:* - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
- zieleń i ogrody przydomowe,

*Przeznaczenie dopuszczalne:* - usługi podstawowe związane z obsługą ludności,  
- boksy garażowe oraz budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej pod warunkiem utrzymania we frontowej części działki rezerwy terenowej umożliwiającej lokalizację budynku mieszkalnego,  
- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,  
- wewnętrzna obsługa komunikacyjna,

Wyklucza się:

- lokalizację wszelkiej zabudowy kubaturowej w obrębie stanowiska archeologicznego - Częstochowa 71,
- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,
- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
- lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- składowanie na terenie działki surowców, materiałów, odpadów, opakowań lub paliw.

## 2. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu z włączeniem do istniejących i projektowanych ulic: zbiorczej, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych,
- 3) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz stałych linii zabudowy zgodnie z Rozdziałem VII niniejszej uchwały,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
  - a) w obrębie zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej max 30%,
  - b) w obrębie zabudowy szeregowej max 50%,
- 5) powierzchnia zieleni biologicznie czynnej:
  - a) w obrębie zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej - min. 50% ogólnej powierzchni działki,
  - b) w obrębie zabudowy szeregowej - min. 30% ogólnej powierzchni działki,
- 6) dla budynków mieszkalnych ustala się:
  - a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,
  - b) maksymalna wysokość budynków 10.0 m w kalenicy,
  - c) maksymalna wysokość do poziomu terenu od linii okapu - 5.0 m
  - d) wysokość budynków jednorodzinnych wolnostojących i zespołów zabudowy jednorodzinnej oraz towarzysząca jej zabudowa usługowa ograniczona do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,



- e) poziom posadowienia parteru max 0,90 m nad poziomem terenu,
  - f) geometria dachów:
    - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
    - układ kalenicy równoległy do przyległego ciągu ulicznego,
    - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 25°- 40°,
    - pokrycie dachów ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - g) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - h) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 7) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się:
- a) zakaz wznoszenia garaży i budynków gospodarczych we frontowej części działki przylegającej do przestrzeni publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację boksów garażowych oraz budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej w granicy bądź w odległościach mniejszych niż określone w przepisach szczególnych, pod warunkiem uzyskania w formie umowy notarialnej zgody właścicieli sąsiedniej nieruchomości na taką zabudowę,
  - c) wysokość zabudowy 1 kondygnacja naziemna bez poddasza użytkowego,
  - d) maksymalna wysokość od poziomu terenu do linii okapu - 5.0 m
  - e) poziom posadowienia parteru max 0,30 m nad poziomem terenu,
  - f) geometria dachów:
    - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
    - układ kalenicy jak w budynku mieszkalnym,
    - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 25°- 40°,
    - pokrycie dachów identyczne z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym w obrębie działki,
  - g) materiały wykończeniowe identyczne z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym w obrębie działki,
- 8) warunki wykorzystania części działki w zabudowie mieszkaniowej na cele przeznaczenia dopuszczalnego:
- a) teren powinien być odseparowany wizualnie ogrodzeniem i zielenią od nieruchomości sąsiednich,
  - b) dobowe natężenie ruchu samochodowego, związanego z obsługą prowadzonej działalności powinno być zbliżone jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- 9) dla modernizowanych i nowych, realizowanych ogrodzeń ustala się:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych,
  - b) nakaz realizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg.

### § 31.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe:* - zabudowa usługowa,

*Przeznaczenie dopuszczalne:* - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej  
- lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,  
- zieleń urządzona,  
- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,  
- wewnętrzna obsługa komunikacyjna,

*Wyklucza się:*

- lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m<sup>2</sup>, obiektów magazynowo-składowych i obiektów produkcyjnych,  
- lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,  
- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy.

2. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu z włączeniem do istniejących i projektowanych ulic: lokalnej, dojazdowej i wewnętrznych,
- 3) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz stałych linii zabudowy zgodnie z Rozdziałem VII niniejszej uchwały,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od południowej linii rozgraniczającej terenu, będącej jednocześnie granicą opracowania – 20,0 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
- 6) minimalna powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – 30%,
- 7) dla budynków usługowych ustala się:
  - a) maksymalna wysokość budynków 12.0 m w kalenicy,
  - b) maksymalna wysokość od poziomu terenu do linii okapu - 6.0 m,
  - c) wysokość budynków ograniczona do 2-ch kondygnacji naziemnych, plus ewentualne poddasze użytkowe,
  - d) poziom posadowienia parteru max 0,30 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachów:
    - dachy symetryczne dwu-, czterospadałe lub naczółkowe,

- układ kalenicy równoległy do przyległego ciągu ulicznego,
  - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 15°- 30°,
  - pokrycie dachów ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 8) dla budynków mieszkalnych i administracyjnych ustala się:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,
  - b) maksymalna wysokość budynków 10.0m w kalenicy,
  - c) maksymalna wysokość do 2ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - d) poziom posadowienia parteru max 0,90 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachów:
    - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe, swą formą nawiązujące do budynków usługowych zlokalizowanych na działce,
    - układ kalenicy równoległy do przyległego ciągu ulicznego,
    - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 25°- 40°,
    - pokrycie dachów identyczne z budynkiem usługowym zlokalizowanym w obrębie działki,
  - f) materiały wykończeniowe identyczne z budynkiem usługowym zlokalizowanym w obrębie działki,
  - g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 9) dla ogrodzeń frontowych ustala się:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych,
  - b) nakaz realizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,

### **§ 32.**

1. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

*Przeznaczenie podstawowe:* - teren zieleni o charakterze izolacyjnym  
- -obiekty małej architektury

*Przeznaczenie dopuszczalne:* - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu, przy zachowaniu zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych.

*Wyklucza się:* - zmiany przeznaczenia terenu,  
- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów

towarzyszących urządzeniom uzbrojenia terenu,

- likwidację istniejących zadrzewień poza cięciami pielęgnacyjnymi,

2. Zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni i jej wzmocnienie poprzez dokomponowanie zieleni wysokiej i niskiej o zwartym pokroju,
  - 2) nakazuje się utrzymanie wskaźnika zieleni wysokiej na poziomie minimum 50%.

## ROZDZIAŁ X

### **WARUNKI I ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

#### **§ 33.**

W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości.

#### **§ 34.**

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

1. podział terenu na działki pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,
2. kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu, przy zachowaniu przepisów szczególnych i ustaleń planu,
3. w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

#### **§ 35.**

1. Minimalne szerokości nowych, wydzielanych działek:
  - 1) dla zabudowy bliźniaczej 14,0m,
  - 2) dla zabudowy szeregowej 6,0m,
  - 3) dla zabudowy wolnostojącej 20,0m.
2. Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy jednorodzinnej:
  - 1) dla zabudowy bliźniaczej 600m,
  - 2) dla zabudowy wolnostojącej 1000m.
3. Dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni izolacyjnej.
4. Plan nie limituje powierzchni działek istniejących.

## ROZDZIAŁ XI

## **TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU.**

### **§ 36.**

Ogrodzenia i obiekty istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, o których mowa w rozdziale VII pozostawia się do czasu modernizacji ulicy jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy.

### **§ 37.**

1. Obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy budynków gospodarczych zlokalizowanych bez wymaganych zezwoleń.

## **ROZDZIAŁ XII PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 38.**

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36. ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty przez Prezydenta Miasta, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego w wysokości:

MN	- 30 %
U	- 30 %
UK <sub>R</sub>	- 0 %
ZI	- 0 %
EE	- 0 %
EE <sub>1</sub>	- 0 %
KD-GP	- 0 %
KD-Z <sub>1</sub> ,KD-Z <sub>2</sub>	- 0 %
KD-L <sub>1</sub> ,KD-L <sub>2</sub> , KD-L <sub>3</sub>	- 0 %
KD-D <sub>1</sub> ,KD-D <sub>2</sub>	- 0%
KDW	- 0 %
KX	- 0 %

### **§ 39.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

### **§ 40.**

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

1. udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,

2. podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta.

**§ 41.**

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

*Przewodniczący  
Rady Miasta Częstochowy  
(-) Ryszard Szczuka*