

**UCHWAŁA NR 334.XXVI.2016**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony  
w Częstochowie, w dzielnicy Lisiniec, pomiędzy ulicami: Wręczycką, Kaszubską, Sieradzką  
i Belchatowską**

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

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Lisiniec, pomiędzy ulicami: Wręczycką, Kaszubską, Sieradzką i Belchatowską, 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 2005 r., z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,5 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 157.XV.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 września 2015 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.** Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania krajobrazu,
  - b) ogólne zasady kształtowania zabudowy wraz z ustaleniem linii zabudowy,
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
  - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów, określające w zależności od potrzeb:
- a) przeznaczenie terenów,
  - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy ustalające:
    - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu,
    - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów oraz sposób kształtowania geometrii dachów;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) oznaczenia graficzne:
- a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - c) **MZ** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - d) **US** – teren sportu i rekreacji,
  - e) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
  - f) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - g) **KX** – teren komunikacji pieszej,
  - h) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
- 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

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

- 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków (dla terenu sportu i rekreacji, terenów dróg wewnętrznych i terenu komunikacji pieszej);
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §5 ust.1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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.

§ 5. 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 ustalone planem dominujące przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcje wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe, i mogące z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków od strony dróg publicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez:
  - a) elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
  - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje:
  - a) czynności polegających na prowadzeniu wytwórczości,
  - b) składowania i magazynowania;
- 7) **prowadzeniu wytwórczości** – należy przez to rozumieć prowadzenie nieuciążliwej działalności (nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych), w ograniczonej skali, prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców;
- 8) **budynku lub wiacie zaplecza gospodarczo-magazynowego** - należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy usługowej lub zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości;

- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 10) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek, zespół budynków lub część budynku o określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w szczególności obiektami budowlanymi wymienionymi w §7 ust. 3 uchwały;
- 12) **zieleń izolacyjna** – zieleń złożona z roślinności średnio- i wysokopiennej (krzewów i drzew), ograniczająca niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 5) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **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 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65);
- 7) **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 2013 r. poz. 21, z późn. zm.<sup>1)</sup>).

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach zwartego osiedla niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także ze względu na konieczność zachowania panoramy miasta, wprowadza się nakaz zachowania obszaru objętego planem jako obszaru zabudowy niskiej, o dużej intensywności zabudowy, w szczególności poprzez zachowanie ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków, w szczególności w zakresie stosowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych i pokryć dachowych dachów o nachyleniu połaci dachowych większym niż 12°.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 13 m od poziomu terenu.

## **Rozdział 3.**

### **Ogólne zasady kształtowania zabudowy wraz z ustaleniem linii zabudowy**

§ 7. 1. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:

- 1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,3 powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;
- 2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 888 i 1238, z 2014 r. poz. 695, 1101 i 1322 oraz z 2015 r. poz. 87, 122, 933, 1045, 1688, 1936 i 2281.

3) elementów takich jak: świetliki dachowe, kolektory słoneczne i urządzenia fotowoltaiczne oraz urządzeń innych niż wymienione w pkt 2, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekroczy 3 m ponad wysokość budynków.

2. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem zachowania istniejących wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów istniejących obiektów budowlanych.

3. W granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację:

- 1) miejsc parkingowych oraz terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 2) obiektów małej architektury i terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli - zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie.

4. W przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących w dniu uchwalenia planu budynków, o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem.

5. W przypadku konieczności rozbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu:

- 1) na działkach o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia powierzchni zabudowy nie więcej niż 10% w stosunku do powierzchni zabudowy dopuszczonej planem;
- 2) na działkach o intensywności zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia intensywności zabudowy nie więcej niż o 20% w stosunku do wielkości dopuszczonej planem.

6. Z uwzględnieniem uregulowań zawartych w przepisach z zakresu Prawa budowlanego, dopuszcza się lokalizację nowych budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku lokalizacji zabudowy jako zbliżniaczonej lub szeregowej.

7. Lokalizacja nowej zabudowy w stosunku do dróg publicznych z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy: w liniach rozgraniczających oraz w odległości do 9 m od linii rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem, stanowiących jednocześnie granice obszaru objętego planem.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 8. 1.** W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i wytwórczości instalacji oraz technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza.

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, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Przy korzystaniu z wód, a w szczególności w zakresie poboru wód oraz sposobu postępowania z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1974).

4. Do postępowania z odpadami stosuje się odpowiednio przepisy z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. 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.

6. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe), w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

7. Oddziaływanie związane z działalnością usługową lub z prowadzeniem wytwórczości nie może zanieczyszczać środowiska lub powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

8. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej oraz nowej zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości jest jej usytuowanie w sposób nie kolidujący z zabudową mieszkaniową, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkingowej, w tym poprzez oddzielenie zabudowy usługowej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości, a także dojazdów i parkingów obsługujących tę zabudowę, od przylegających działek położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami MN, pasami zieleni izolacyjnej o szerokości nie niższej niż 1,5 m.

**§ 9.** W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji nowych:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353), za wyjątkiem dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą infrastrukturą;
- 2) składów i magazynów oraz baz, w tym baz transportowych;
- 3) handlu targowiskowego, giełd towarowych, komisów samochodowych;
- 4) obiektów sprzedaży: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
- 5) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 6) zabudowy produkcyjnej innej niż prowadzenie wytwórczości;
- 7) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 10.** 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) istniejące drogi publiczne przylegające do granic obszaru objętego planem: ulica Wręczycka, ulica Kaszubska, ulica Sieradzka oraz ulica Bełchatowska;
- 2) istniejące drogi wewnętrzne:
  - a) oznaczona symbolem KDW1 – włączona do ulicy Wręczyckiej,
  - b) oznaczone symbolami: KDW2, KDW3 i KDW4 – włączone do ulicy Bełchatowskiej.

2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN/U1, MN/U2 i MZ dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych, o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 14 i § 15 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z nową zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
  - a) dla zabudowy usługowej jednocześnie:
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń o funkcji usługowej przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych),
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - b) dla zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
  - d) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zamieszkania zbiorowego,
  - e) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.<sup>2)</sup>).

## **Rozdział 6.**

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

§ 11.1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;
- 4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o ciepło sieciowe lub indywidualne źródła energii cieplnej - pod warunkiem uwzględnienia nakazów zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do systemu kanalizacji zbiorczej.

---

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 870, 1336, 1830, 1890 i 2281 oraz z 2016 r. poz. 770.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 2 i 3 uchwały, na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem urządzeń chłonnych lub retencyjnych, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do urządzeń kanalizacji deszczowej.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejących sieci.

4. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 7 ust. 3 pkt 3 uchwały;
- 2) nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu, dopuszczona wzdłuż dróg publicznych, poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

## **Rozdział 7.**

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

§ 12. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN3 – 220 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów oznaczonych symbolami: MN2, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8 – 300 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów – nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
    - dla terenu oznaczonego symbolem MN2 - 6 m,
    - dla terenów oznaczonych symbolami: MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8 – 7,5 m,
    - dla pozostałych terenów – 9 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

## **Rozdział 8.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 13. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się wykorzystanie terenów niezabudowanych jako:

- 1) terenów zieleni, bez prawa zalesiania terenu;
- 2) terenów rolniczych:
  - a) bez prawa lokalizacji budynków inwentarskich, a także budowli rolniczych, o których jest mowa w § 3 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 81),
  - b) dopuszczonych do lokalizacji zabudowy służącej produkcji roślinnej w zakresie ogrodnictwa i warzywnictwa obejmującej: szklarnie, tunele foliowe i inspekty - pod warunkiem ograniczenia wysokości tych obiektów do 6 m, bez wprowadzania ograniczeń co do ich powierzchni i geometrii dachów na tych obiektach;
- 3) terenów parkingów lub terenów sportowo-rekreacyjnych, dopuszczonych do lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji, pod warunkiem:
  - a) nie lokalizowania budynków lub wiat,
  - b) zachowania co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,
  - c) ograniczenia wysokości projektowanych obiektów budowlanych do 6 m.



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

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1** 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 jako wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej,
  - b) lokalizacja zabudowy usługowej dopuszczona w formie pomieszczeń w budynku mieszkalnym lub w formie budynków usługowych: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub jako dobudowanych do budynków mieszkalnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: gospodarczych lub garażowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,75,
    - minimalna – 0,05,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 10 m,
    - budynki lub wiaty: garażowe i gospodarcze, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 14 m od poziomu terenu,
    - ogranicza się powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku o funkcji usługowej do 250 m<sup>2</sup>,
  - e) geometria nowych dachów:
    - na budynkach mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych większym niż 25° lecz nie większym niż 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
    - na budynkach lub wiatkach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych – o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków: gospodarczych i garażowych,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych: budynków i wiat;
- 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 0,35,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 35%
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki mieszkalne o wysokości w kalenicy głównej – do 10 m,
- e) wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 14 m od poziomu terenu,
- f) geometria nowych dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków: gospodarczych i garażowych,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych: budynków i wiat;
- 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 – 0,2,
  - 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 – nie mniej niż 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki mieszkalne o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 8 m,
  - e) geometria nowych dachów: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garażowych,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych: budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,9,
    - minimalna – 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki mieszkalne o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 9 m,
- e) geometria nowych dachów: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako wielofunkcyjnego, z wykorzystaniem poszczególnych działek budowlanych dla funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem prowadzenia działalności wytwórczej jako funkcji uzupełniającej jedną z funkcji przeznaczenia podstawowego,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: gospodarczych, garażowych i zaplecza gospodarczo-magazynowego;
- 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 – nie mniej niż 15%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki: mieszkalne, usługowe i związane z prowadzeniem wytwórczości - o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 12 m,
    - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza gospodarczo-magazynowego – o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 7 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 16 m od poziomu terenu,
    - ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 250 m<sup>2</sup>,
  - e) geometria nowych dachów:
    - na budynkach: mieszkalnych, usługowych i związanych z prowadzeniem wytwórczości: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe - o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - na budynkach lub wiatach: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako wielofunkcyjnego, z wykorzystaniem poszczególnych działek budowlanych dla funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem prowadzenia działalności wytwórczej jako funkcji uzupełniającej jedną z funkcji przeznaczenia podstawowego,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: gospodarczych, garażowych i zaplecza gospodarczo-magazynowego;
- 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 - 0,05,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,35,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki: mieszkalne, usługowe i związane z prowadzeniem wytwórczości - o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 10 m,
    - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza gospodarczo-magazynowego – o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 16 m od poziomu terenu,
    - ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 400 m<sup>2</sup>,
  - e) geometria nowych dachów:
    - na budynkach: mieszkalnych, usługowych i związanych z prowadzeniem wytwórczości: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe - o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - na budynkach lub wiatach: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako wielofunkcyjnego, z wykorzystaniem poszczególnych działek budowlanych dla funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: gospodarczych lub garażowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 1,2,
- minimalna - 0,1,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,45,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 15%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
  - budynki: mieszkalne i usługowe - o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 10 m,
  - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza gospodarczo-magazynowego – o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 6 m,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 16 m od poziomu terenu,
  - ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 400 m<sup>2</sup>,
- e) geometria nowych dachów:
  - na budynkach: mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe - o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - na budynkach lub wiatkach: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MZ1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu (dom zakonny wraz z towarzyszącą zabudową usługową - przedszkolem i placówką opiekuńczo-wychowawczą),
  - b) dopuszcza się lokalizację dodatkowej zabudowy o funkcjach określonych w pkt 1 i 2,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: gospodarczych lub garażowych;
- 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 0,35,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki zamieszkania zbiorowego lub budynki usługowe o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 14,5 m,
    - budynki i wiaty: garażowe i gospodarcze, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 18 m od poziomu terenu,
    - ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 250 m<sup>2</sup>,
  - e) geometria nowych dachów:

- na budynkach zamieszkania zbiorowego i usługowych: dachy wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe - o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- na budynkach lub wiatach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MZ2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcjach określonych w pkt 1 i 2,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: gospodarczych lub garażowych;
- 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 - 0,05,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,35,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki zamieszkania zbiorowego lub budynki usługowe o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 12 m,
    - budynki i wiaty: garażowe i gospodarcze, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 16 m od poziomu terenu,
    - ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 250 m<sup>2</sup>,
  - e) geometria nowych dachów:
    - na budynkach zamieszkania zbiorowego i usługowych: dachy wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe - o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - na budynkach lub wiatach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MZ3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu – jako terenu zieleni urządzonej z istniejącą zabudową gospodarczo-garażową - służącego do obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem MZ1,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zamieszkania zbiorowego lub przekształcenie terenu poprzez realizację zabudowy o funkcji określonej jako przeznaczenie dopuszczalne,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: gospodarczych lub garażowych;

4) 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 – 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
  - budynki zamieszkania zbiorowego, mieszkalne i usługowe - o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 9 m,
  - budynki lub wiaty: garażowe i gospodarcze, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 6 m,
  - ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 250 m<sup>2</sup>,
- e) geometria nowych dachów:
  - na budynkach zamieszkania zbiorowego, mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - na budynkach lub wiatkach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako skweru (terenu zieleni urządzonej) z terenowymi obiektami sportowo-rekreacyjnymi i placem zabaw dla dzieci oraz urządzonym placem gospodarczym (służącym do obsługi sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i nowych wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 6 m od poziomu terenu.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni urządzonej, z niewielkim budynkiem o funkcji usługowej (pawilon handlowy) i budynkiem gospodarczym (służącym do obsługi sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych budynków o funkcji usługowej, w szczególności związanych z handlem lub gastronomią,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowych budynków gospodarczych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,1,

- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,1,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna wysokość i gabaryty obiektów:

- budynki usługowe i gospodarcze, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 4,5 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - 40 m<sup>2</sup>.

e) geometria nowych dachów: dachy płaskie.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) tereny istniejących dróg wewnętrznych, z urządzonymi miejscami do zawracania pojazdów oraz urządzonymi placami gospodarczymi (służącymi do obsługi sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), o szerokościach w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1 - od 5,5 m do 10,5 m, z poszerzeniem w miejscu do zawracania pojazdów do 16,7 m,

- dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW2 - 7 m, z poszerzeniem w miejscu do zawracania pojazdów do 13 m,

- dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW3 - od 6 m do 8,5 m, z poszerzeniem w miejscu do zawracania pojazdów do 19 m,

- dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW4 - od 6 m do 9 m, z lokalnym zwężeniem do 5 m i poszerzeniem w miejscu do zawracania pojazdów do 13 m,

b) w granicach terenów dopuszcza się wyłącznie lokalizację:

- dróg jednoprzestrzennych lub jezdni z chodnikami,

- niezbędnych dla prowadzenia ruchu drogowego obiektów i urządzeń,

- urządzeń budowlanych takich jak place postojowe i place pod śmietniki z ogrodzeniami oraz zieleni przydrożnej,

- urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 10%,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 6 m od poziomu terenu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KX** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji pieszej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;



- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zachowuje się teren istniejącego ciągu pieszego z terenami zieleni,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - od 2 m do 5 m,
  - c) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
    - ciągu pieszego lub terenów zieleni urządzonej,
    - urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 20%,
  - f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 6 m od poziomu terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu (stacja transformatorowa),
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
  - c) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznych innych jak sieci i urządzenia elektroenergetyczne, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób nie kolidujący z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,5,
    - minimalna – 0,01,
  - 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 – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu oznaczonego symbolem E,
  - d) maksymalna wysokość budynków i wiat – do 4,5 m,
  - e) geometria nowych dachów: dachy płaskie.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

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

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

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

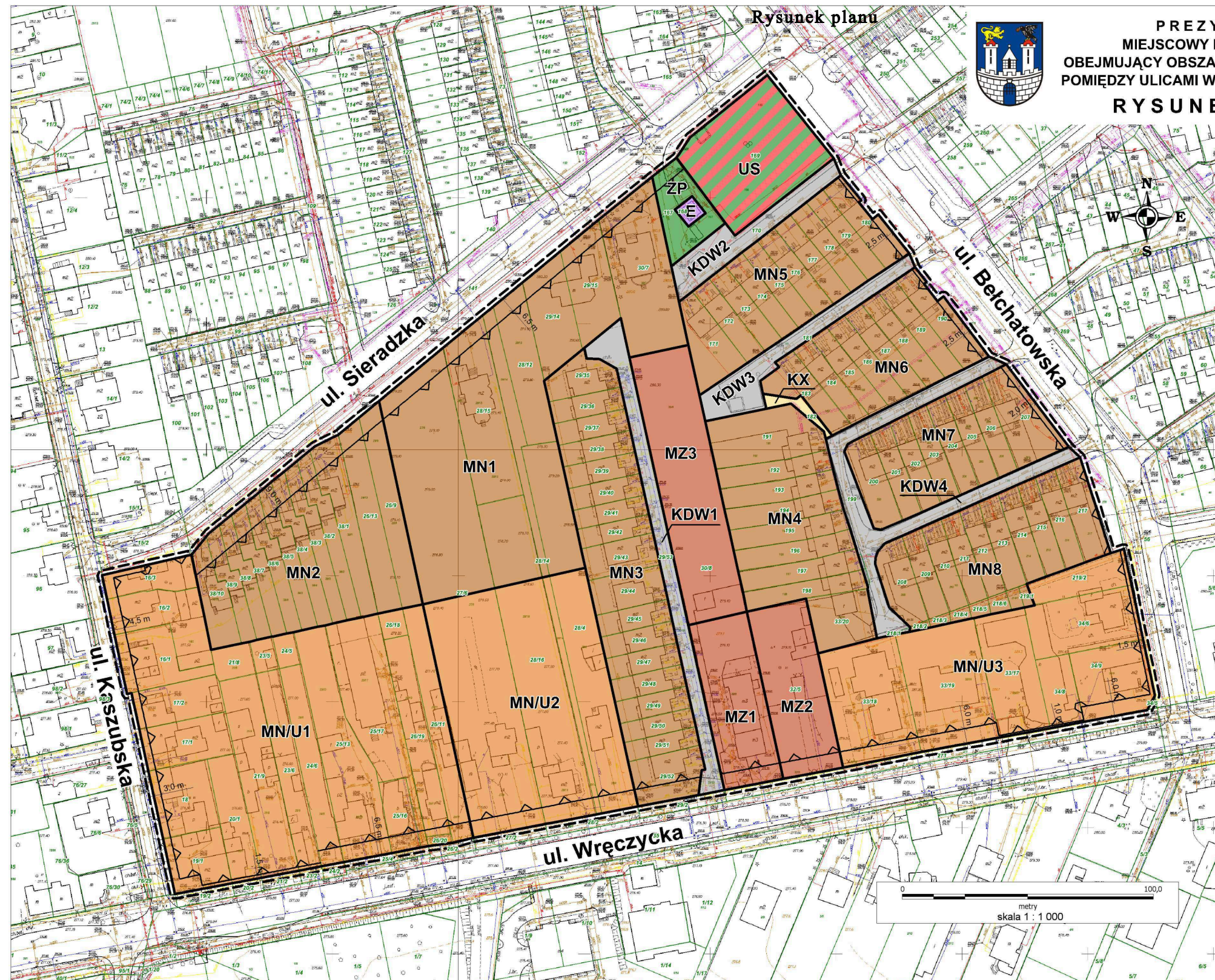
- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zdzisław Wolski**



PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY  
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY LISINIEC,  
 POMIĘDZY ULICAMI WRĘCZYCKĄ, KASZUBSKĄ, SIERADZKĄ I BELCHATOWSKĄ  
**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO**

**LEGENDA**

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MZ TERENY ZABUDOWY ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
- US TEREN SPORTU I REKREACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ELEKTROENERGETYKA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY SKALA 1:10 000



- MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO:
- | KLASA DRÓGI | ISTNIEJĄCE | DO MODERNIZACJI | PLANOWANE | PLANOWANE WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA KONWERCJI PRZEBIEGU |
|-------------|------------|-----------------|-----------|--|
| Z           |            |                 |           |  |
| L           |            |                 |           |  |
- OBSZAR EKSPOZYCJI PANORAMY MIASTA I SANKTUARIUM JASNOGÓRSKIEGO
  - OBSZARY WYMAGAJĄCE ZABEZPIECZENIA WÓD PODZIEMNYCH PRZED ZANIECZYSZCZENIEM