

UCHWAŁA NR 599.XLIV.2021

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 20 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2021 r. poz. 741 i 784), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 629.XLVI.2017 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara.

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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. 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,
 - d) linie ograniczające zasięg lokalizacji zabudowy;
- 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- b) **Z,US** – tereny zieleni, sportu i rekreacji,
- c) **KD-Z** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;

3) numer porządkowy, umieszczony przed symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenie graficzne obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica zasięgu obszaru położonego w odległości 150 m od granicy cmentarza;
- 2) granica zasięgu obszaru położonego w odległości 500 m od granicy cmentarza;
- 3) granica udokumentowanego złoża (UZS) kruszywa naturalnego Grabówka-Ikara (pole II);
- 4) obiekty ujęte w ewidencji zabytków: schron bojowy, stanowisko archeologiczne.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325);
- 2) wododział – oznaczenie orientacyjne;
- 3) granica udokumentowanego złoża (UZS) kruszywa naturalnego Grabówka VI (poza granicami obszaru objętego planem);
- 4) granica obszaru i terenu górniczego (OG, TG) Grabówka VI (poza granicami obszaru objętego planem);
- 5) oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

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

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

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

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

- 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące prowadzeniu ogólnodostępnej działalności usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych, służącej zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności;
- 6) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym rzemieślników;
- 7) **budynku lub wiatcie zaplecza** – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy: usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości;
- 8) **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;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych od strony dróg publicznych;
- 11) **linii ograniczającej zasięg lokalizacji zabudowy** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków i wiat w głębi działek budowlanych – na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;

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) **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 (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, 1696 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351);
- 4) **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 (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234);
- 5) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 779 i 784);
- 6) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

Rozdział 2.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy

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

- 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,
 - b) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych, w tym urządzeń budowlanych i budowli.

2. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784).

3. Warunkiem lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach terenów innych niż wymienione w powyższym ust. 2 jest:

- 1) zachowanie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) lokalizacja w granicach poszczególnych działek obiektów o jednolitym wyglądzie (w zakresie: gabarytów, geometrii dachów oraz kolorystyki).

4. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych – o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

5. W granicach obszarów ogólnodostępnych obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego – dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, z określeniem zasad kształtowania linii zabudowy

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

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MU, Z,US – wprowadza się nakaz stosowania:

- 1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, cegła klinkierowa, beton,
 - c) szkła, w tym szkła barwionego;
- 2) na dachach budynków o nachyleniu połaci dachowych większego od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:

- a) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego,
- b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: np. miedź.

3. Lokalizacja zabudowy w stosunku do dróg publicznych z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy tj. 4 m od linii rozgraniczającej drogi – ulicy Radomskiej (KDZ) i 7 m od projektowanej drogi klasy zbiorczej położonej wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (poza obszarem planu).

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Obejmuje się ochroną, występujące w granicach obszaru objętego planem obiekty ujęte w ewidencji zabytków – oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) schron bojowy;
- 2) stanowisko archeologiczne o nr 125 w obszarze nr AZP 86-48/34, oznaczone symbolem **A-125**.

2. Ochronie obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, służą regulacje zawarte w § 16.

3. Zagospodarowanie terenu zlokalizowanego w granicach stanowiska archeologicznego, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wymaga uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 710), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu prawa wodnego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Dla ochrony powietrza wprowadza się następujące wymagania:

- 1) ustala się zasadę wykorzystania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego – po rozbudowie sieci, energii ze źródeł odnawialnych, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza;
- 2) dopuszczenie ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych urządzeń charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 3) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i wytwórczej instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 4) realizacji zieleni w granicach pasów drogowych.

4. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MU jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. 2020 r. poz. 1219, 1378, 1565, 2127 i 2338).

5. Oddziaływanie związane z działalnością usługową i prowadzoną wytwórczością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

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

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 2) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 3) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
- 4) sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 5) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. Dodatkowo w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:

- 1) składów i magazynów oraz baz, w tym baz transportowych;
- 2) handlu targowiskowego, giełd towarowych, komisów samochodowych;
- 3) obiektów sprzedaży: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
- 4) zabudowy produkcyjnej.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granicy cmentarza, w granicach której:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;
- 2) warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności jest podłączenie tych obiektów do sieci wodociągowej.

2. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 500 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz. 315).

3. Ustala się ochronę udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Grabówka-Ikara (pole II), w granicach wskazanych na rysunku planu.

4. Ochronie udokumentowanego złoża, o którym mowa w ust. 3, służą regulacje zawarte w § 16 niniejszej uchwały

Rozdział 6.

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

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) ulica Radomska – istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ** w granicach istniejącego pasa drogowego;
- 2) projektowana droga publiczna klasy zbiorczej (poza obszarem planu) przylegająca do zachodniej granicy planu;

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;
- 2) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych winna być nie mniejsza niż określona w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu ścieżek pieszych i rowerowych.

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

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów usługowych 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

6. Dla zabudowy usługowej obowiązuje nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471, 1087 i 2338 oraz z 2021 r. poz. 54 i 720).

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U nr 124 poz.1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 869);
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z zachowaniem zasad określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne ((jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 716);
- 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 indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne – pod warunkiem uwzględnienia wymagań zawartych w § 9 ust. 3 uchwały;
- 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jt.

Dz. U. z 2021 r. poz. 576) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 777 i 784);

7) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 888).

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) podstawowymi zasadami zagospodarowania terenów są:

a) ograniczanie w maksymalny sposób wielkości powierzchni utwardzonych,

b) realizacja w maksymalnym zakresie powierzchni utwardzonych jako przepuszczalnych;

2) wprowadza się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód;

3) dopuszcza się stosowanie urządzeń chłonnych lub retencyjnych, w tym: dołów, rowów, zbiorników lub studni chłonnych a także zbiorników wodnych retencyjnych;

4) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

3. Lokalizacja urządzeń dystrybucyjnych infrastruktury technicznej zapewniających możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem – dopuszczona w granicach poszczególnych terenów.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:

- dla terenów oznaczonych symbolem: MU – 800 m²,

- dla terenu oznaczonego symbolem: Z,US – 1000 m²,

b) minimalne szerokości wydzielanych działek:

- dla terenów oznaczonych symbolem: MU – 18 m,

- dla terenów oznaczonego symbolem: Z,US – 20 m;

2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczególne dla terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU, 2MU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości,

b) mieszkania towarzyszące funkcji usługowej lub prowadzonej wytwórczości,

- c) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska, jako towarzyszące zabudowie o której mowa w pkt. 1;
- 3) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) budynki jednorodzinne można realizować wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się samodzielne funkcje: mieszkaniową bądź usługową lub mieszkaniowo – usługową w dowolnych proporcjach,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie na działce zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych jak i budynków usługowych lub związanych z prowadzeniem wytwórczości, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu,
 - e) ogranicza się zasięg lokalizacji zabudowy zgodnie z linią wyznaczoną graficznie na rysunku planu, tj. 10 m od północnej granicy obszaru objętego planem,
 - f) ogranicza się powierzchnię sprzedaży w budynkach o funkcji usługowej do 400 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - 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 – dla terenu oznaczonego symbolem 1MU do 10 m, dla terenu oznaczonego symbolem 2MU 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 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 16 m od poziomu terenu,
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich.
- § 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z,US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu

- a) zieleni o charakterze rekreacyjnym, w tym urządzona w formie parków, skwerów, łąk, wraz z urządzeniami rekreacyjno – wypoczynkowymi i obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, miejsca piknikowe, ścieżki piesze, rowerowe i konne,

- b) urządzenia i obiekty, z wyjątkiem budynków nie wymienionych w poniższym pkt 2 lit. a, przeznaczone na potrzeby sportu, rozrywki, turystyki, wypoczynku i rekreacji, w tym wykorzystujące istniejące ukształtowanie terenu,
 - c) tereny rolne, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy rolniczej,
 - d) tereny leśne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
- a) budynki o funkcji kulturalnej, rekreacyjnej i rozrywkowej, administracyjnej oraz socjalnej, sanitarnej i gospodarczej wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 lit a i b,
 - b) ogólnodostępne parkingi terenowe,
 - c) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego z uwzględnieniem art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, 1339, z 2021 r. poz. 234, 784 i 914),
 - b) wprowadza się nakaz zachowania istniejącej budowli obronnej z możliwością jej wykorzystania dla funkcji zgodnych z ustaleniami planu, pod warunkiem zachowania jej struktury przestrzennej z zakazem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) ogranicza się zasięg lokalizacji zabudowy zgodnie z linią wyznaczoną graficznie na rysunku planu, tj. 10 m od północnej granicy obszaru objętego planem;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji – 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,
 - e) geometria dachów:
 - budynków usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **KD-Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga zbiorcza;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 20 m do 26 m,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 10 m².

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 18. 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%.

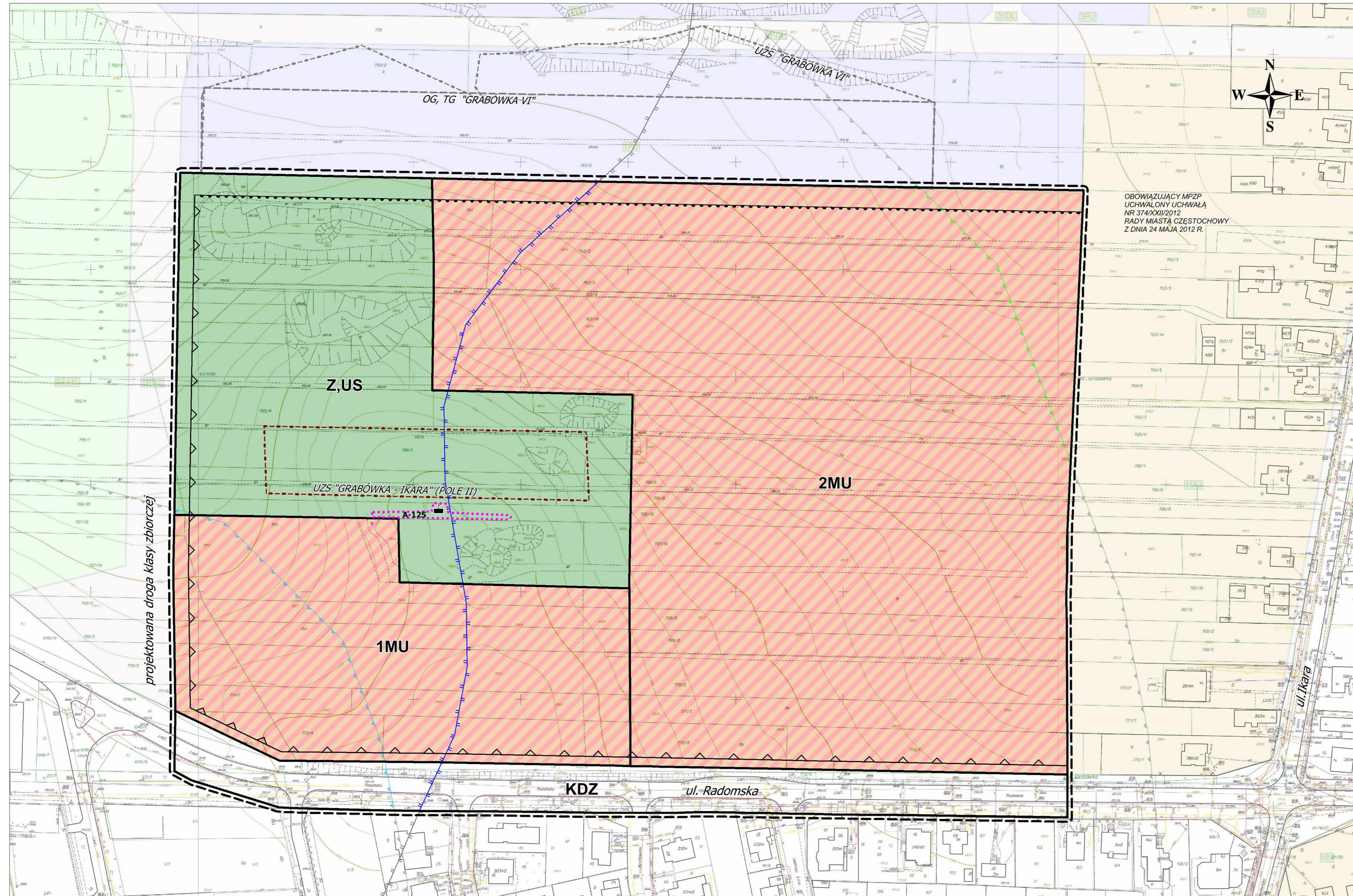
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

§ 21. Wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, przyjętego Uchwałą Nr 374/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 2650).

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru położonego
W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY GRABÓWKA
W REJONIE ULIC: RADOMSKIEJ I IKARA

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

SYMBOLE LITEROWE, OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

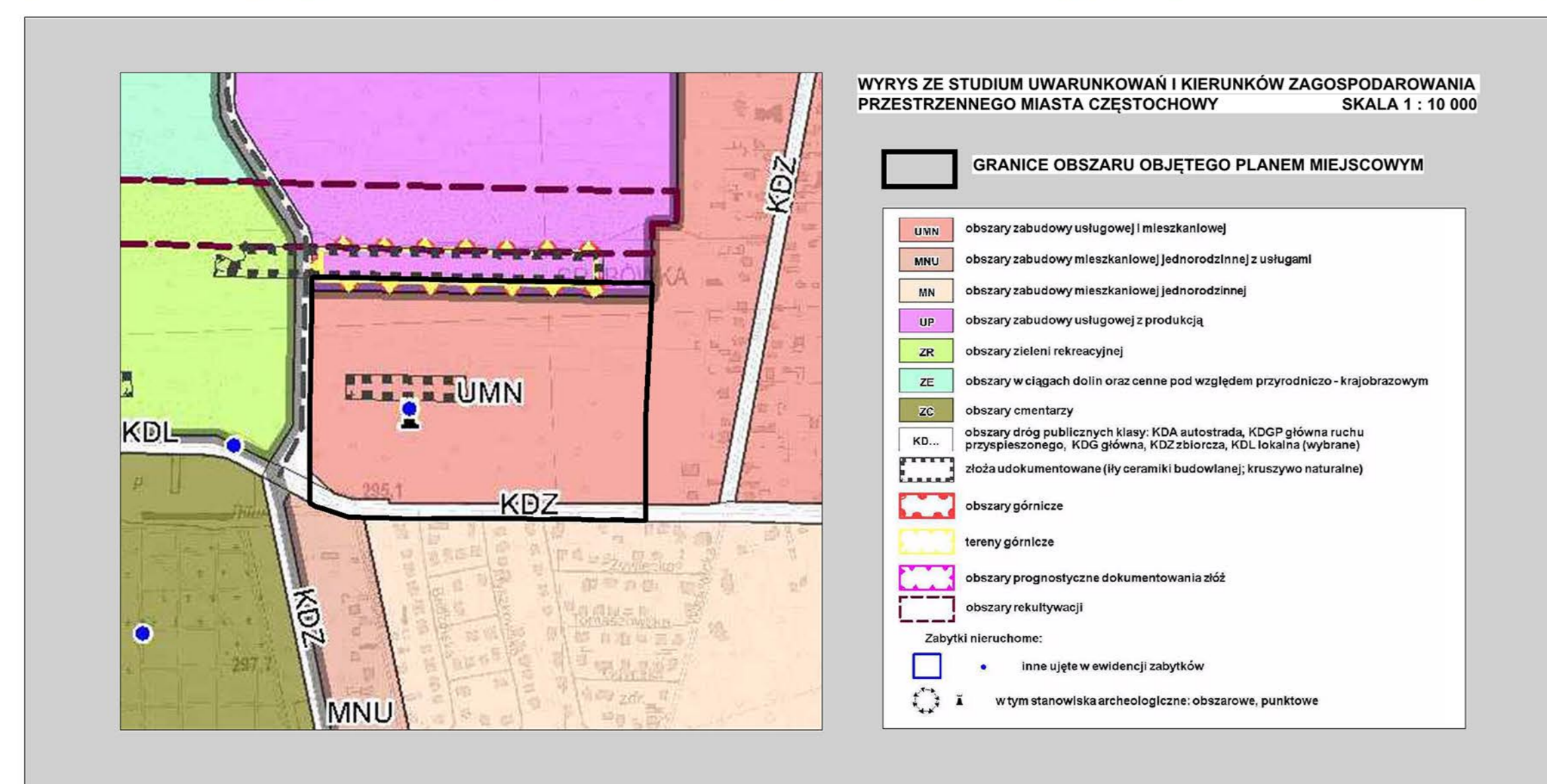
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- Z,US** TERENY ZIELENI, SPORTU I REKREACJI
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA ZBIORCZA

OZNACZENIE OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- GRANICA ZASIĘGU OBSZARU POŁOŻONEGO W ODLEGŁOŚCI 150 M OD GRANICY CMENTARZA
- GRANICA ZASIĘGU OBSZARU POŁOŻONEGO W ODLEGŁOŚCI 500 M OD GRANICY CMENTARZA
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA (UZS) KRUSZYWA NATURALNEGO "GRABÓWKA-İKARA" (POLE II)
- OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW: SCHRON BOJOWY / STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- cały obszar planu
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA W (GZPW 325)**
- WODODZIAŁ – OZNACZENIE ORIENTACYJNE
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA (UZS) KRUSZYWA NATURALNEGO "GRABÓWKA VI" (POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM)
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO (OG,TG) "GRABÓWKA VI" (POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM)

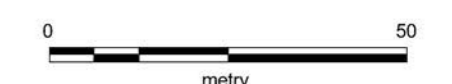


ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 599.XLIV.2021 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 20 maja 2021 r.
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka
w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO skala 1:1000



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
42-202 Częstochowa, ul. Katedralna 8 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 599.XLIV.2021

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 20 maja 2021 r.

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

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 599.XLIV.2021

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 20 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	11.03.2021r.	Osoba fizyczna	Wniosek o uwzględnienie w projekcie planu dróg dojazdowych z ul. Radomskiej do działki 771/3. Istniejąca zabudowa uniemożliwia skomunikowanie przyszłych działek budowlanych z ul. Ikara. Problem dotyczy również kolejnych działek usytuowanych równolegle do ul. Radomskiej.	dz. nr 771/3, obr. 428-Grabówka	1MU, 2MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<i>nieuwzględniona</i>	Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z § 12 ust. 2 projektu uchwały w granicach obszaru objętego planem dopuszczono lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych. Ponadto dostęp do drogi publicznej w świetle przepisów art.2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm) to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 599.XLIV.2021

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 20 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego w postaci elektronicznej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara.