



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 maja 2021 r.

Poz. 3642

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 (j.t. 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 (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

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 wymaganych dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) 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 wiacie 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 pograżone;
- 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 (j.t. 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 (j.t. 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 (j.t. 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 (j.t. 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 budowl.

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 (j.t. 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 dopuszczanej 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 ładru 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 błdych, 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 (j.t. 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 (j.t. 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 przechowywujących 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. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. 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 (j.t. 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 r. Prawo energetyczne ((j.t. 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 (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 576) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (j.t. 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 (j.t. 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 szczegółowe 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) Szczególne 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 (j.t. 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 częstustawy, 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%.

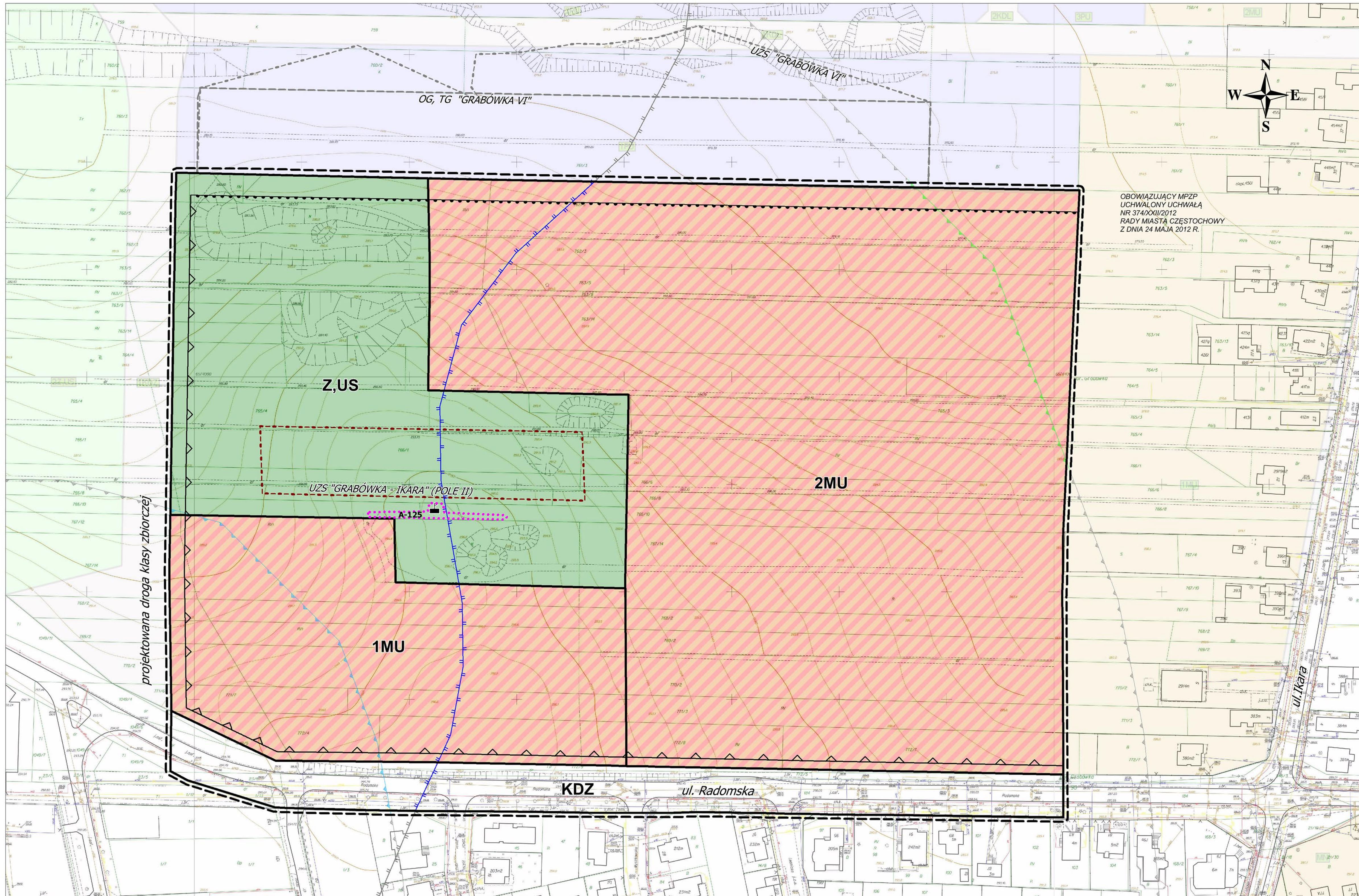
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 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-IKARA" (POLE II)
- OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW: SCHRON BOJOWY / STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

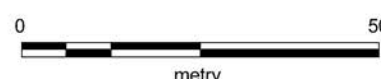
- cały obszar planu GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA W (GZWP 325)
- WODODZIAŁ – OZNACZENIE ORIENTACYJNE
- GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA (UZS) KRUSZYWA NATURALNEGO "GRABÓWKA VI" (POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM)
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO (OG,TG) "GRABÓWKA VI" (POZA GRANICAMI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

ZAŁĄCZNIK NR 1

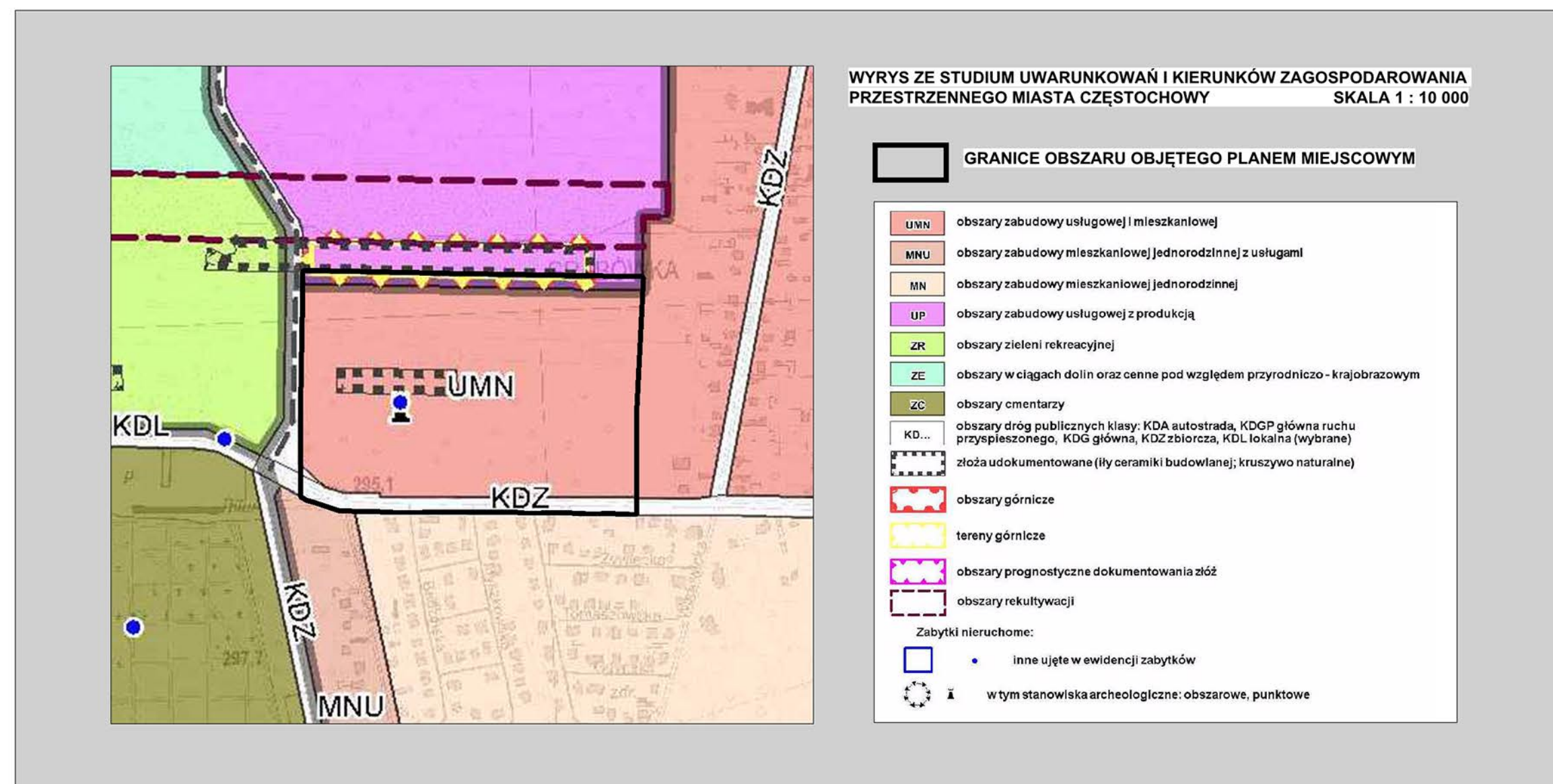
DO UCHWAŁY NR 599.XLIV.2021 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 20 maja 2021 r.
w sprawie

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 (j.t. 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 (j.t. 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.	11.03.2021 r.	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	nieuwzględniona	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 (j.t. 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.