

**UCHWAŁA NR 997/LXI/2006
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia 10 lipca 2006 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem - połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem – połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały jest określenie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- 3) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 5) przeznaczenia oraz parametrów, zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,
- 6) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem,
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole oznaczające przeznaczenie terenów:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
U/MN	tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
KD-DK(S)	teren drogi krajowej klasy ekspresowej (DK-1),
KD-G	teren drogi klasy głównej,
KD-DG(D)	teren drogi gminnej klasy dojazdowej,
KD-WB	teren węzła drogowego typu WB,
RP	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,
- 2) lokalizacja węzła drogowego w ciągu drogi krajowej Nr 1,
- 3) projektowany przebieg północnego korytarza komunikacyjnego,
- 4) postulowany przebieg drogi zbiorczej.

§ 5.

Ilekcją w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *przepisach szczególnych* – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu który przeważa w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć taki sposób użytkowania nieruchomości lub jej części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale;

- 4) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce;
- 5) *modernizacji budynku* – należy rozumieć przez to wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku, bez podwyższania wysokości i powiększania rzutu poziomego budynku;
- 6) *zieleni izolacyjnej* – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia.

ROZDZIAŁ II

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 6.

1. Ustala się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego,
 - 2) dla budynków mieszkalnych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,0 m w kalenicy, do 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, poziom parteru maksymalnie 1,20 m nad poziomem terenu,
 - b) preferowana geometria dachów:
 - dachy symetryczne dwuspadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45°,
 - c) zakaz stosowania kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
 - 3) dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną bez poddasza użytkowego, o maksymalnej wysokości do poziomu okapu od poziomu terenu – 3,5 m, z dachami symetrycznymi o nachyleniu połaci dachowych 30° - 40°,
 - 4) dla budynków przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynku 9,0 m w kalenicy, do 2 kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym,
 - b) preferowana geometria dachów:
 - w nawiązaniu do budynków mieszkalnych,
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - c) zakaz stosowania kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji;
2. Zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we frontowej części działki;

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się możliwość lokalizacji nie wyznaczonych na rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu;
4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

ROZDZIAŁ III ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 7.

1. Ustala się nakaz ograniczenia usuwania drzewostanu do ilości niezbędnej dla lokalizacji urządzeń i ciągów komunikacji i infrastruktury;
2. Nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenach chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska;
3. W obrębie całego terenu objętego opracowaniem wprowadza się ochronę głównego zbiornika wód podziemnych w utworach węglanowych jury górnej (GZWP nr 326), podlegającego najwyższej ochronie jako zbiornik wody pitnej poprzez:
 - 1) zakaz realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - 3) wprowadzenie nakazu, w chwili realizacji brakujących odcinków sieci kanalizacji sanitarnej, obowiązkowego podłączenia do sieci i likwidacji zbiorników bezodpływowych.

ROZDZIAŁ IV ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 8.

1. Powiązanie układu komunikacyjnego terenu objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Makuszyńskiego – przylegająca bezpośrednio do południowej granicy terenu objętego planem;
2. Z chwilą realizacji projektowanego układu komunikacyjnego, powiązanie terenu objętego planem z układem zewnętrznym będzie zapewniać:
 - teren węzła drogowego – KD-WB,
 - teren drogi głównej – KD-G;
3. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem uzupełnia droga gminna dojazdowa KD – DG(D).

§ 9.

1. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymagania określone w ustawie o drogach publicznych oraz w obowiązujących przepisach

- określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
2. Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów (służb komunalnych, straży pożarnej);
 3. W liniach rozgraniczających dróg wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów obsługi ruchu zbiorowego;
 4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogami, pod warunkiem uwzględnienia planowanej modernizacji i rozbudowy dróg.

§ 10.

Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać 100% potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, na której planowana jest inwestycja i wynosić:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 działkę budowlaną
 - b) 1 stanowisko postojowe na 30m² powierzchni użytkowej usług i obiektów, w których prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 2) wykorzystywanie terenu dla funkcji parkingowej wymaga jego zagospodarowania i urządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

ROZDZIAŁ V ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się korekty bądź zmiany przebiegu sieci pod warunkiem, że nie ograniczą możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z podstawowym jego przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych:
 - a) do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni,

- c) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
- a) w obrębie terenów mieszkaniowych odprowadzenie wód opadowych na teren własny, w sposób nie powodujący zmian w stosunkach wodnych,
 - b) z terenów narażonych na zanieczyszczenia po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
 - c) z terenów komunikacji zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń;
- 7) zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową;
- 8) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

ROZDZIAŁ VI PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 12.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – zieleń urządzona i izolacyjna
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:</i>	– nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 40%, – udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50% ogólnej powierzchni działki, – obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Makuszyńskiego i z projektowanej drogi dojazdowej KD-DG(D), – dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych.

§ 13.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji budynków mieszkalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – zieleń urządzona i izolacyjna
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej

	<p>400 m², obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw, wszelkich obiektów związanych z działalnością gospodarczą powodującą zwiększenie ruchu samochodowego,</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy, - lokalizację reklam i innych obiektów kubaturowych, nasadzeń drzew w odległości 2,0m od górnej krawędzi skarpy,
<p><i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60%, - udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30% ogólnej powierzchni terenu, - obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej dojazdowej KD-DG(D) oraz ulicy Makuszyńskiego

§ 14.

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **RP** ustala się:

<p><i>Przeznaczenie podstawowe:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
<p><i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną, - zieleń izolacyjna
<p><i>Wyklucza się:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - lokalizację nowej zabudowy kubaturowej, - likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, - lokalizację reklam i innych obiektów kubaturowych, nasadzeń drzew w odległości 2,0 m od górnej krawędzi skarpy
<p><i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów, z możliwością modernizacji i remontu istniejących obiektów a także ich rozbudowy do 30% powierzchni użytkowej

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-DK(S)** ustala się:

<p><i>Przeznaczenie podstawowe:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - droga krajowa klasy ekspresowej
<p><i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, - zieleń przydrożna

<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– wprowadza się nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej i jej uzupełnienie zielenią niską w celu wytworzenia zwartego pasa zieleni przydrożnej o funkcji zieleni izolacyjnej, – nakazuje się dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych

§ 16.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– droga klasy głównej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, – zieleń przydrożna,
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych, za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających 50,0m, – układ dwujezdniowy – 2x7,0m, – nakazuje się dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-DG(D)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– droga gminna klasy dojazdowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – zieleń przydrożna, – lokalizacja miejsc parkingowych wzdłuż ulicy
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym, – szerokość jezdni max 7,0 m zakończona placem manewrowym umożliwiającym nawracanie pojazdów, – obowiązuje nakaz obsadzenia drogi zielenią wysoką rodzimych gatunków

§ 18.

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

<i>Przeznaczenie podstawowe:</i>	– fragment węzła drogowego typu WB
<i>Przeznaczenie dopuszczalne:</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się:</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych, – lokalizację miejsc parkingowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu:</i>	– na etapie realizacji obowiązuje nakaz urządzenia zieleni przydrożnej, – nakazuje się dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych – usunięcie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi w przypadku budowy skrzyżowania nastąpi na koszt właściciela, bez odszkodowania, – do czasu realizacji węzła drogowego utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenów, z możliwością modernizacji i remontu istniejących obiektów a także ich rozbudowy do 30% powierzchni użytkowej, z zachowaniem obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Makuszyńskiego

ROZDZIAŁ VII SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 19.

1. Ustala się zakaz podziałów terenu w celu wydzielania nowych działek budowlanych.
2. Dopuszcza się podziały i scalenia jedynie w celu uporządkowania stanu własności, z uwzględnieniem ustaleń planu.

ROZDZIAŁ VIII SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.

§ 20.

1. Do czasu realizacji zapisanych w planie sposobów zagospodarowania terenów oraz realizacji zabudowy, utrzymuje się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.
2. Realizacja drogi zbiorczej w obrębie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RP), wymaga zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ IX PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21.

Nie ustala się stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 23.

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 24.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 25.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-) Ryszard Szczuka

Za zgodność z oryginałem
(-) Tomasz Nowak
Naczelnik Biura Rady Miasta