

**UCHWAŁA NR 66/VIII/2007
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia 5 marca 2007 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kanonierów w dzielnicy Stradom w Częstochowie.

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kanonierów w dzielnicy Stradom w Częstochowie.

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. 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, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment południowej części dzielnicy Stradom, obszar położony w rejonie ulic – Kanonierów, Weteranów, Polnej i Skrzetuskiego.
2. Celem planu jest stworzenie warunków prawnych umożliwiających zabudowę terenu.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) jednostce funkcjonalnej - należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu lub obiektu budowlanego, który jest dominujący na tym obszarze lub w obiekcie, i któremu są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu lub obiektu, określone jako dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu lub obiektu, który wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć także objekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 7) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni do 0,3 m² w formie szyldu oraz o powierzchni do 2 m² w formie tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny, markizy itp.;
- 8) tablicy reklamowej typu billboard - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni powyżej 10 m², umieszczone na obiekcie budowlanym lub na wolno stojącej konstrukcji;
- 9) garażu - należy przez to rozumieć indywidualne miejsce parkingowe znajdujące się w budynku.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) trasa rowu odwadniającego teren;
- 2) trasa napowietrznej linii energetycznej 110kV;
- 3) orientacyjne granice obszaru w sąsiedztwie napowietrznej linii energetycznej 110kV, gdzie przekroczony jest dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) proponowany przebieg drogi wewnętrznej.

§ 5.

1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

- 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
- 2) ustalenia strefowe;
- 3) ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionego terenu;
- 4) ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 6.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

1. Ustala się następujące grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu:

1) **zabudowa mieszkaniowa** – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, w tym takie, w których nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej przeznaczana się na usługi, zlokalizowane wyłącznie w miejscach ściśle określonych w planie;

2) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** - grupa obejmuje w szczególności następujące kategorie przeznaczenia terenu: zabudowę mieszkaniową, o której mowa w pkt 1, handel detaliczny, gastronomię, stacje obsługi pojazdów, parkingi urządzone na terenie, garaże, biura oraz działalności związane z zaspokajaniem potrzeb ludności w zakresie zdrowia, sportu, rekreacji;

3) **komunikacja** - grupa obejmuje w szczególności następujące kategorie przeznaczenia terenu: ulice, ciągi piesze, ścieżki rowerowe.

2. Przyporządkowuje się poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia na rysunku planu:

1) **MN - teren zabudowy mieszkaniowej;**

2) **U/MN - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;**

KD- tereny komunikacji, przy czym:

a) drogę publiczną zbiorczą oznaczono symbolem **KD-Z**,

b) drogi publiczne lokalne oznaczono symbolami: **1 KD-L, 2 KD-L**,

c) drogę publiczną dojazdową oznaczono symbolem **KD-D**.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się dominującą funkcję zabudowy całego obszaru – mieszkaniową jednorodziną;

2) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie takich, które spełniają łącznie następujące warunki:

a) lokalizacja na działce budowlanej mającej bezpośredni dostęp do terenów komunikacji oznaczonych symbolami: **KD-Z, 1KD-L, 2 KD-L**,

b) znaczenie i zasięg oddziaływania funkcji usługowej - lokalne (osiedlowe).

2. Ustala się zakaz lokalizacji:

1) obiektów produkcyjnych, przemysłowych, hurtowni, baz, składów, magazynów;

- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 16 oraz za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
 - 3) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 9 m nad poziomem terenu;
 - 4) tablic reklamowych typu billboard oraz wolno stojących nośników reklamowych, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2;
 - 5) ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych.
3. W granicach terenów objętych wspólnym zagospodarowaniem ustala się nakaz ujednoczenia formy, wystroju architektonicznego i skali zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu, w szczególności stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony środowiska ustala się następujące wymogi odnoszące się do zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących być źródłem zanieczyszczenia wód podziemnych jedynie pod warunkiem zastosowania najlepszej dostępnej techniki, jeśli zapewni to ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych, także w sytuacjach awaryjnych;
- 2) ustala się nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi, do poziomu określonego w przepisach odrębnych, przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej (dotyczy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą oraz ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów);
- 3) dopuszcza się, aby ścieki opadowe i roztopowe, które nie są narażone na zanieczyszczenie, nie były odprowadzane do kanalizacji deszczowej;
- 4) nakaz utrzymania istniejących rowów odwadniających teren w niezmienionym stanie drożności, lokalizacji i zajętości terenu, do czasu ich skanalizowania, z zastrzeżeniem § 15 ust. 4 pkt 10;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od krawędzi rowu odwadniającego teren;
- 6) ustala się maksymalne dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) postępowanie z odpadami musi być zgodne z przepisami o odpadach oraz "Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy";
- 8) ustala się nakaz zagospodarowania zielenią gruntów niewykorzystanych do celów komunikacji w pasie drogowym.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów ustawy, zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 4.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ponieważ na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów ustawy, zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 5.

§ 11.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania jednostek funkcjonalnych **MN, U/MN**:

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Polnej – min. 1,5 m od linii rozgraniczającej jednostki funkcjonalnej oznaczonej symbolem KD-Z, wyznaczonej na rysunku planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych - ulicy Weteranów i ulicy Skrzetuskiego - min. 8 m od linii rozgraniczających jednostki funkcjonalne oznaczone symbolami, odpowiednio - 1 KD-L, 2 KD-L, wyznaczone na rysunku planu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych - min. 4 m od linii rozgraniczających ww. dróg;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 30%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) minimum 20% dla terenów oznaczonych symbolem U/MN,

b) minimum 40% dla terenów oznaczonych symbolem MN;

4) gabaryty zabudowy: szerokość elewacji frontowej budynków usytuowanych na działkach przyległych do dróg publicznych: do 16 m;

5) powierzchnia zabudowy:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: do 200 m²,

b) budynku usługowego: do 200 m²,

c) budynków gospodarczych i garaży łącznie nie może przekroczyć 120 m²;

- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek usługowy:
 - do 9 m nad poziomem terenu i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym, dopuszcza się drugą kondygnację nadziemną w formie poddasza użytkowego,
 - poziom podłogi parteru nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku - do 1 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże – nie wyższe niż 6,5 m nad poziomem terenu lub nie wyższe niż budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy;
- 7) geometria dachu:
- a) dachy wielospadowe ze ścianami szczytowymi,
 - b) nachylenie połaci dachowych – w przedziale od 30 do 45 stopni,
 - c) kierunek kalenic – zaleca się równoległy do przylegających ciągów komunikacyjnych;
- 8) ustala się następujące wskaźniki w zakresie komunikacji:
- a) minimalna ilość miejsc parkingowych wynosi:
 - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, przy czym dopuszcza się min. 1 garażowe,
 - 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
 - 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni usług związanej bezpośrednio z obsługą klientów lub w zależności od rodzaju usług:
 - > 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - > 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko przeznaczone do obsługi klienta,
 - > 3 miejsca postojowe na 1 gabinet lekarski;
 - b) wymóg zapewnienia 100% zapotrzebowania na miejsca postojowe w granicach terenu objętego inwestycją.

§ 12.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ponieważ na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów ustawy, zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 7.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. O ile ustalenia dla wyodrębnionych terenów nie stanowią inaczej, ustala się następujące parametry działek budowlanych, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów bądź podziałów terenu:

minimalna powierzchnia działki budowlanej	900 m ²
kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub granicy terenu komunikacji wyznaczonego w planie	90 stopni z tolerancją do 10 stopni, za wyjątkiem terenu sąsiadującego z rowem, gdzie dopuszcza nawiązanie do jego przebiegu
minimalna szerokość frontu działki	24 m
minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających	5 m

2. Dopuszcza się podziały terenu na działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1, wyłącznie w celu uporządkowania stanu własności tj. wydzielenia drogi lub powiększenia działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń planu.

3. Ustala się zakaz wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej.

4. Dopuszcza się podział działek oznaczonych na rysunku planu numerami ewidencyjnymi 36 i 37/10 pod warunkiem, że działki budowlane powstałe w wyniku podziału będą miały zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ponieważ na obszarze objętym planem nie zachodzą uwarunkowania wynikające z wymogów ustawy, zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 9.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się, że elementami podstawowego układu komunikacyjnego w granicach terenu objętego planem są:

1) ulica Polna (teren komunikacji oznaczony symbolem KD-Z), o następujących docelowych charakterystycznych parametrach:

kategoria drogi	powiatowa
klasa techniczna	Z (1x2)
szerokość w liniach rozgraniczających	min 20 m

2) ulica Weteranów (teren komunikacji oznaczony symbolem 1 KD-L), o następujących docelowych charakterystycznych parametrach:

kategoria drogi	gminna
klasa techniczna	L (1x2)
szerokość w liniach rozgraniczających	min. 12 m

3) ulica Skrzetuskiego (teren komunikacji oznaczony symbolem 2 KD-L), o następujących docelowych charakterystycznych parametrach:

kategoria drogi	gminna
klasa techniczna	L (1x2)
szerokość w liniach rozgraniczających	min. 15 m

2. Ustala się, że elementami uzupełniającymi układ komunikacyjny w granicach terenu objętego planem są:

1) ulica Kanonierów (teren komunikacji oznaczony symbolem KD-D) - droga publiczna o charakterystycznych parametrach:

kategoria drogi	gminna
klasa techniczna	D (1x2)
szerokość w liniach rozgraniczających	jak w stanie istniejącym
program przekroju	a) jedna jezdnia dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu, b) skrzyżowanie z ulicą Skrzetuskiego zwykle nieskanalizowane o poszerzonym wlocie, z uwzględnieniem obszaru oznaczonego symbolem 2 KD-L
dostępność	a) zjazdami indywidualnymi, b) na skrzyżowaniach

- 2) dopuszcza się możliwość realizacji dróg wewnętrznych;
 3) określa się następujące charakterystyczne parametry dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2:

minimalna szerokość w liniach rozgraniczających	5 m
minimalny program przekroju	ciąg pieszo-jezdny

3. Wskaźniki w zakresie komunikacji - zgodnie z § 11 pkt 8.

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

- 1) zapatrzenie w wodę w obszarze objętym planem, z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej:
 - a) projektowanymi odcinkami sieci systemu grawitacyjnego,
 - b) ciśnieniowymi układami kanalizacyjnymi;
- 3) Średnice sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej powinny wynikać z potrzeb zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych z obszaru objętego planem:
 - a) istniejącymi rowami odwadniającymi teren,
 - b) projektowanymi odcinkami sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) zakaz wprowadzania wód deszczowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów;
- 7) zaopatrzenie w gaz :
 - a) z gazociągu relacji Lubliniec-Częstochowa,
 - b) z gazociągu średnioprężnego w ulicy Matejki, pod warunkiem rozbudowy sieci gazowej poza granicami obszaru objętego planem;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z rozdzielni sieciowej SE Sabinów,
 - b) z głównego punktu zasilania GPZ Sabinów poprzez rozdzielnię sieciową przy ulicy Skrzetuskiego,
 - c) wymagana stacja transformatorowa 15/04 kV w jednostce funkcjonalnej oznaczonej symbolem KD-D;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o zasilanie niskoemisyjnymi źródłami energii, w tym np. gazem ziemnym, olejem opałowym, energią elektryczną;
- 10) przebieg tras sieci:
 - a) w wydzielonych, ogólnodostępnych ciągach komunikacyjnych,

- b) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż rowu oznaczonego na rysunku planu, w odległości od rowu minimalnej na jaką pozwalają warunki techniczne,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji deszczowej na trasie rowu oznaczonego na rysunku planu,
 - d) na terenie działki oznaczonej a rysunku planu numerem ewidencyjnym 37/11 dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji prostopadle do linii rozgraniczającej jednostki funkcjonalnej oznaczonej symbolem KD-Z (ulica Polna), wyznaczonej na rysunku planu;
- 11) lokalizacja sieci powinna gwarantować bezkolizyjny, całodobowy dostęp techniczno-eksploatacyjny przy zachowaniu normatywnych odległości od pozostałego uzbrojenia terenu.

§ 16.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów znajdujących się w granicach planu.
2. Do czasu realizacji drogi, dopuszcza się zagospodarowanie terenu komunikacji oznaczonego symbolem KD-Z na parkingi oraz lokalizację wolno stojących nośników reklamowych.
3. Do czasu realizacji dróg, w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic wyznaczonymi na rysunku planu dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie o charakterze tymczasowym.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia strefowe

§ 17.

Ustalenia dla obszaru oddziaływania napowietrznej linii energetycznej 110kV

1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości 1,6 m od granic terenu, o którym mowa w §4 ust. 3 pkt 3 oraz w odległości 10 m od skrajnego przewodu linii energetycznej 110kV.
2. Zaleca się przeznaczenie na zieleń obszaru, o którym mowa w ust. 1.
3. Gatunki roślin w wieku dojrzałym nie mogą spowodować naruszenia przestrzeni 3,5 m wokół każdego z przewodów linii energetycznej 110kV.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia dla wyodrębnionych terenów

§ 18.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów

1. Ustala się kategorie przeznaczenia oraz szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów:

1) MN

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: handel detaliczny, gastronomia, biura oraz działalności związane z zaspokajaniem potrzeb ludności w zakresie zdrowia,
- c) szczegółowe zasady zagospodarowania wyodrębnionego terenu:
 - ustala się program zabudowy działki budowlanej: maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden garaż oraz budynki gospodarcze,
 - dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - kategorie przeznaczenia terenu wymienione wśród dopuszczalnych uwarunkowane są spełnieniem łącznie ustaleń § 6 ust. 1 pkt 1 oraz § 7 ust. 1 pkt 2,
 - dopuszcza się zagospodarowanie lub użytkowanie działek znajdujących się w jednostce funkcjonalnej oznaczonej symbolem MN wspólnie z przylegającymi do nich działkami położonymi w jednostce funkcjonalnej oznaczonej symbolem U/MN,
 - w sytuacji, o której mowa wyżej, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych na obszarze wyodrębnionym graficznie na rysunku planu, na który składają się działki oznaczone na rysunku planu numerami ewidencyjnymi: 37/17, 37/18, 37/19, pod warunkiem obsługi komunikacyjnej wyłącznie z terenu komunikacji oznaczonego symbolem KD-Z,
 - dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, w stosunku do oznaczonej na rysunku planu, dróg wewnętrznych,
 - ustala się dostęp do drogi publicznej – jednym zjazdem na teren działki budowlanej z drogi publicznej lub wewnętrznej;

2) U/MN

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 2,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- c) szczegółowe zasady zagospodarowania wyodrębnionego terenu:
- ustala się program zabudowy działki budowlanej: maksymalnie jeden budynek usługowy, jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden garaż oraz budynki gospodarcze,
 - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego dla funkcji usługowej wyłącznie pod warunkiem zbilansowania 100% potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej, na której prowadzona będzie działalność usługowa,
 - dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - dopuszcza się zagospodarowanie lub użytkowanie działek powstałych w wyniku podziału jednostki funkcjonalnej wspólnie z przylegającymi do nich działkami położonymi w jednostce funkcjonalnej oznaczonej symbolem MN;

3) KD-Z, 1KD-L, 2KD-L

- a) przeznaczenie podstawowe docelowe: ulice wraz z elementami technicznego wyposażenia (jak np. sieci infrastruktury technicznej), ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzone obszary zieleni;

4) KD-D

- a) przeznaczenie podstawowe docelowe: ulice wraz z elementami technicznego wyposażenia (jak np. sieci infrastruktury technicznej), stacja transformatorowa, ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzone obszary zieleni;

2. Wykorzystanie terenu dla funkcji parkingowej wymaga jego zagospodarowania i urządzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Dopuszcza się:

- 1) realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich jednostek funkcjonalnych w sposób umożliwiający realizację ustalonego w planie zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 15 ust.4 pkt 10 lit. b,c,d;
- 2) lokalizację ciągu pieszego wzdłuż i w bezpośrednim sąsiedztwie rowu oznaczonego na rysunku planu;
- 3) umieszczanie nośników reklamowych na obiektach budowlanych znajdujących się na terenie, na którym prowadzona jest działalność usługowa, w następujący sposób:
 - a) na budynkach, w rejonie głównych wejść, do wysokości kondygnacji przyziemia,
 - b) na ogrodzeniach.

ROZDZIAŁ V
Przepisy końcowe.

§ 19.

Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN, U/MN	20 %
KD-Z, 1KD-L, 2 KD-L, KD-D, KD-W	0 %

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 21.

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- a) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji,

- b) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 22.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 23.

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

*Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-)Piotr Kurpios*