

**UCHWAŁA NR 223/XIX/2007
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia 3 grudnia 2007 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Lwowskiej i Bytomskiej 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. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Częstochowy uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Lwowskiej i Bytomskiej w Częstochowie.

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „**planem**” składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz części graficznej, nazywanej w niniejszej uchwale „**rysunkiem planu**”.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik **nr 1**;
 - 2) stwierdzenie przez Radę Miasta Częstochowy zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, stanowiące załącznik **nr 2**;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik **nr 3**;
 - 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, stanowiące załącznik **nr 4**.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment dzielnicy Lisiniec położony w rejonie ulic Lwowskiej i Bytomskiej w Częstochowie.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń **części tekstowej** planu są:
 - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem;

- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) przepisy końcowe.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - E** - tereny urządzeń energetyki;
 - KDL** - droga lokalna;
 - KDD** - droga dojazdowa;
 - KDW** – droga wewnętrzna.
2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu ma charakter informacyjny i nie jest ustaleniem planu:
 - linia napowietrzna 30kV.

§ 5.

1. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy tych terenów, określone są w postaci:
 - 1) ustaleń ogólnych zawartych w **Rozdziale II**;
 - 2) ustaleń szczegółowych zawartych w **Rozdziale III**;
 - 3) ustaleń zawartych na **rysunku planu**.
2. Ustalenia określone w ustępie 1 obowiązują łącznie.
3. Ustalenia planu należy stosować i rozpatrywać z zastosowaniem przepisów odrębnych.

§ 6.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję, która winna dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne;
 - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające funkcję, która wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć na warunkach ustalonych w planie;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 5) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty pozwoleniem na budowę i projektem jego zagospodarowania, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu;
- 7) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną oraz ogrody przydomowe;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej i zbiorowej, nie będącą produkcją, w szczególności handel detaliczny, gastronomia, biura, działalność rzemieślnicza i serwisowa, działalność związana z zaspokajaniem potrzeb ludności, w zakresie zdrowia, urody, sportu, rekreacji, kształcenia.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego Planem

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) dominującą funkcję zabudowy całego obszaru – mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) uzupełniającą funkcję - usługową o lokalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania.
2. Dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadza się następujące zasady:
 - 1) lokalizacja budynków jako wolno stojących z dopuszczeniem sytuowania bezpośrednio przy granicy działek budowlanych budynków gospodarczych i garaży zbliżonych z zabudową o takiej samej funkcji na działce sąsiedniej;
 - 2) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MN** - jednego budynku mieszkalnego oraz maksymalnie dwóch budynków zabudowy towarzyszącej o łącznej powierzchni nie przekraczającej 100m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** - jednego budynku mieszkalnego lub usługowego oraz maksymalnie dwóch budynków zabudowy towarzyszącej o łącznej powierzchni nie przekraczającej 100m²;
 - 3) dla budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) kształt bryły – horyzontalny (wysokość obiektu nie może być większa od jego szerokości),
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub stropodachy,
 - c) wysokość – do dwóch kondygnacji i do 9 m nad poziomem terenu, w tym do 7,5m dla budynków ze stropodachami,
 - d) wysokość poziomu podłogi nad poziomem terenu może wynosić maksymalnie 1,2 m,
 - e) okapy dachów do wysokości 7m nad poziomem terenu (npt);
- 4) dla budynków zabudowy towarzyszącej:
- a) wysokość – do 6,0 m i nie wyższe niż budynek mieszkalny, w tym maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe,
 - b) geometria dachów: symetryczne dwuspadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem jednospadowych dla zabudowy zbliżniaczonej;
- 5) dla dachów stromych:
- a) nakazuje się stosowanie dachów z kalenicą ustytuowaną w osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - b) zakazuje się stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie i w poziomie;
- 6) nakazuje się ujednoczenie materiałów elewacyjnych oraz wystroju architektonicznego dla realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach jednej działki budowlanej.
3. Dla realizacji ogrodzeń ustala się:
- 1) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg;
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń o wysokości wyższej niż 1,8m;
 - 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
4. Dla realizacji reklam dopuszcza się lokalizację:
- 1) na budynkach, w rejonie głównych wejść, do wysokości kondygnacji przyziemia, w sposób, który nie zasłania i nie przerywa ciągłości kompozycji bryły i wystroju architektonicznego (np. pilastrów, belkowań, gzymsów, wnęk, portali) w formie tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny, markizy itp. do 2 m²;
 - 2) na ogrodzeniach w formie tablicy do 0,3 m²;
 - 3) na budynkach prostopadle do lica budynku pod warunkiem, że nośnik nie wystaje poza lico więcej niż 0,5m i jest umieszczony nie niżej niż 2,5 m npt.
5. Dla lokalizowania usług określa się następujące zasady:
- 1) dopuszcza się przeznaczenie na działalność rzemieślniczą i serwisową do 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) powierzchnia sprzedażowa nie może przekraczać 400 m² powierzchni całkowitej budynku.
6. Dla budynku mieszkalnego dopuszcza przeznaczenie na usługi do 30% powierzchni całkowitej budynku.
7. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania:
- 1) obiektów produkcyjnych, przemysłowych, baz transportowych, składów, magazynów, instalacji i urządzeń do odzysku lub

- unieszkodliwiania odpadów oraz recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji, punktów zbierania surowców wtórnych i odpadów, stacji paliw, handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, sprzedaży samochodów, sprzętu budowlanego i rolniczego, samodzielnych parkingów, garaży w zespołach;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, nie będących zapleczem budowy;
 - 3) obiektów budowlanych o wysokości powyżej 10m;
 - 4) działalności gospodarczej w budynkach zabudowy towarzyszącej.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego **§ 8.**

W zakresie ochrony środowiska wprowadza się następujące wymogi:

- 1) nakazuje się oczyszczenie wód opadowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 4) postępowanie z odpadami musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarowania odpadami oraz Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji **§ 9.**

1. Powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) układ podstawowy:
 - a) ul. Bytomska (nie objęta granicami planu),
 - b) ul. Lwowska (fragment pasa drogowego objęty granicami planu), oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 2) układ uzupełniający:
 - a) ul. Chęcińska, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - b) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej pełnego zapotrzebowania na miejsca postojowe,
- 2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 2 miejsca postojowe, w tym miejsca w garażach,
 - b) dla usług:
 - 2 miejsca postojowe na 1 gabinet lekarski,
 - 1 miejsce postojowe na: 4 miejsca konsumpcyjne w lokalach gastronomicznych, 1 stanowisko przeznaczone do obsługi klienta,

30m² powierzchni całkowitej innych usług i 3 zatrudnionych na jedną zmianę.

3. Ustala się nakaz zagospodarowania zielenią gruntów niewykorzystanych do celów komunikacji w pasie drogowym.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10.

1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w ciepło: indywidualne źródła energii w oparciu o gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność, odnawialne źródła energii, z dopuszczeniem ogrzewania innymi źródłami ciepła przy zachowaniu norm w zakresie bezpieczeństwa ekologicznego;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w gaz z średnioprężnej sieci rozdzielczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych:
 - a) do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z zapewnieniem wywozu do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków, przy czym ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
 - 6) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych nie narażonych na zanieczyszczenie na teren własny nieutwardzony, z możliwością zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości, np. w postaci studni chłonnych.
2. Ustala się nakaz:
 - 1) sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) prowadzenia projektowanych i modernizowanych sieci, jako sieci podziemnych.
3. Przy sytuowaniu kubaturowych obiektów budowlanych w odległości do 10m w rzucie poziomym od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 30 kV relacji SE Kawodrza-Kłobuck, należy uwzględnić szczególne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11.

1. Zachowuje się istniejące podziały terenu na działki.
2. Dopuszcza się podział działek wyłącznie w celu:
 - 1) regulacji pasa drogowego ul. Lwowskiej;
 - 2) wydzielenia nowych działek budowlanych, jeśli wynika to z przesądzeń funkcjonalno-przestrzennych obszaru położonego poza południową granicą planu, w przypadku przeznaczenia go pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej – 800m² oraz minimalnej szerokości frontu 20 m.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12.

Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego sposobu zabudowy, zagospodarowania i wykorzystywania terenów.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: zabudowa towarzysząca, mała architektura, zieleń towarzysząca;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 40% terenu inwestycji,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy Bytomskiej,
 - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy Chęcińskiej oraz od terenu **E**,
 - d) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych – do 250 m²;
 - 3) dostęp do działek budowlanych, z nowolokalizowaną zabudową od ul. Chęcińskiej.
2. Zachowuje się istniejącą zabudowę.

§ 14.

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

- 1) przeznaczenie
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
 - b) dopuszczalne: zabudowa towarzysząca, zieleni towarzysząca, mała architektura, parkingi związane z obsługą funkcji podstawowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zbliżonych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - b) zbliżonych budynków usługowych,
 - c) budynku o funkcji usługowej, dla którego terenem inwestycji jest cały teren **MN/U**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 25% terenu,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi publicznej wyznaczona na rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej ulicy Lwowskiej,
 - d) powierzchnia zabudowy budynku o przeznaczeniu podstawowym do 250 m² dla budynku wolno stojącego, i do 300m² dla łącznej powierzchni zabudowy zbliżonej oraz dla budynku usługowego, którego terenem inwestycji jest cały teren **MN/U**,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 24m dla łącznej długości zabudowy zbliżonej oraz dla budynku usługowego, którego terenem inwestycji jest cały teren **MN/U**;
- 4) dostęp od ul. Lwowskiej.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – fragment pasa drogowego drogi lokalnej wraz z elementami technicznego wyposażenia, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
 - 2) dopuszczalne – tereny zieleni.
2. Dla drogi, której fragment stanowi teren oznaczony symbolem **KDL** przyjmuje się następujące założenia: kategoria drogi – gminna, klasa techniczna - lokalna, szerokość pasa drogowego – 13m, program przekroju - jedna jezdnia dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu, dostępność zjazdami indywidualnymi lub publicznymi.

§ 16.

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – pas drogowy drogi dojazdowej wraz z elementami technicznego wyposażenia,
 - b) dopuszczalne – tereny zieleni;
- 2) kategoria drogi – gminna;

- 3) klasa techniczna – dojazdowa;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z placem do zawracania;
- 5) program przekroju - jedna jezdnia dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem drogi bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 6) dostępność zjazdami indywidualnymi.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – pas drogowy drogi wewnętrznej wraz z elementami technicznego wyposażenia,
 - b) dopuszczalne – tereny zieleni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 7m, z placem do zawracania;
- 3) program przekroju - droga bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 4) dostępność zjazdami indywidualnymi.

§ 18.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia energetyki - projektowana kontenerowa stacja transformatorowa 15/0,4kV.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 19.

Określa się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MN/U** – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **E, KDL, KDD, KDW** – 0%.

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 21.

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) 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