

**UCHWAŁA Nr 280/XXIV/2008
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 17 marca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w rejonie ulic: Sikorskiego, Bialskiej i Kujawskiej 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: Sikorskiego, Bialskiej i Kujawskiej 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.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag 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 dzielnicy Częstochówka-Parkitka, ograniczony ulicami: Sikorskiego od południa, Bialską od wschodu, Kujawską od zachodu i od północy - drogą projektowaną (na przedłużeniu ulicy Mościckiego), położony pomiędzy osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a rejonem zabytkowego układu urbanistycznego dawnej Częstochówki.
2. Celem planu jest:
 - 1) ochrona wartości krajobrazowych i ekspozycji panoramy wzgórza Jasnogórskiego;
 - 2) stworzenie warunków prawnych umożliwiających zintensyfikowanie zabudowy terenu;
 - 3) utrwalanie i rozwój funkcji mieszkaniowej;
 - 4) przekształcenie i wzbogacenie, w szczególności pod względem funkcjonalnym, otoczenia pomnikowej jednogatunkowej Alei Brzozowej, zlokalizowanej w ciągu ulicy Bialskiej.

§ 3.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć *Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które są dominujące na danym terenie i którym są podporządkowane inne sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, określone jako dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalności gospodarcze związane z zaspokajaniem potrzeb ludności (z wyłączeniem produkcji) w zakresie: kultury, edukacji, zdrowia, sportu, rekreacji, zamieszkania zbiorowego, a także takie jak: handel detaliczny (za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz stacji paliw), gastronomia, biura, rzemiosło artystyczne oraz działalności gospodarcze polegające na świadczeniu usług osobistych (np. kosmetycznych, fryzjerskich), a także naprawie lub konserwacji przedmiotów codziennego użytku (z wyłączeniem myjni, stacji: obsługi, kontroli lub remontowych środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego);
- 6) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, każdy stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie od 3 do 4 lokali mieszkalnych i dodatkowo lokali użytkowych o łącznej powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku;
- 7) zabudowie towarzyszącej - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże;
- 8) 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, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej;
- 9) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć obudowę ciągów komunikacyjnych polegającą na usytuowaniu budynków bezpośrednio przy granicy, minimum jednej, z sąsiadujących działek budowlanych oraz w wyznaczonej linii zabudowy;
- 10) 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.

§ 4.

1. Część tekstowa planu składa się z:
 - 1) przepisów ogólnych;
 - 2) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem;
 - 3) ustaleń szczegółowych, dotyczących poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu;
 - 4) przepisów końcowych.
2. Przedmiotem ustaleń ogólnych części tekstowej planu są:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
3. Przedmiotem ustaleń szczegółowych części tekstowej planu jest przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) 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.

5. 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.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5.

1. Pełny zakres warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obejmuje:
 - 1) ustalenia ogólne;
 - 2) ustalenia szczegółowe;
 - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II **Ustalenia ogólne**

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się, że ochrony wymagają:
 - 1) forma zabudowy zwartej wzdłuż ulicy Sikorskiego;
 - 2) warunki wglądu na wieżę Sanktuarium Jasnogórskiego;
 - 3) wartości krajobrazowe i ekspozycja panoramy wzgórz Jasnogórskiego.
2. Ustala się, że ukształtowania wymaga forma zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa pomnikowej jednogatunkowej Alei Brzozowej, zlokalizowanej w ciągu ulicy Bialskiej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przekraczających wysokość 12 m nad poziomem terenu;
 - 2) nakaz zabudowy zwartej wzdłuż ulicy Sikorskiego;
 - 3) w obszarze pomiędzy wschodnią granicą planu a wyznaczoną linią zabudowy ulicy Bialskiej:
 - a) nakazuje się takie zagospodarowanie terenu, które sprzyjać będzie powstawaniu powiązań funkcjonalnych i przestrzennych między usługami zlokalizowanymi w budynkach tworzących pierwszą linię zabudowy ulicy Bialskiej, z ciągiem pieszo-rowerowym w jej granicach,
 - b) zieleni należy kształtować jako zakomponowany i urządzony obszar, w taki sposób aby podkreślała i wzbogacała walory estetyczne budynków i nie zasłaniała widoku wieży Sanktuarium Jasnogórskiego;
 - 4) nakaz dostosowania do otoczenia i ujednolicenia formy, wystroju architektonicznego i skali zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu w granicach obszaru będącego przedmiotem wystąpienia o pozwolenie na budowę;
 - 5) zakaz stosowania *sidingu* jako metody wykończenia elewacji budynków;
 - 6) wprowadza się następujące regulacje dotyczące formy i gabarytów ogrodzeń:
 - a) w obszarze, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 oraz od strony dróg publicznych dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie z ażurowych elementów drewnianych, metalowych, murowanych z kamienia wapiennego lub cegły, albo w formie zieleni zwartej,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych prefabrykatów,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,80 m nad poziomem terenu;
 - 7) wprowadza się następujące regulacje dotyczące urządzeń reklamowych:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych innych niż nośniki reklamowe,
 - b) ustala się nakaz umieszczania nośników reklamowych wyłącznie 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, boniowań, portali),

- c) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych prostopadle do lica budynku pod warunkiem, że nośnik nie wystaje poza lico więcej niż 0,5 m i jest umieszczony nie niżej niż 2,5 m nad poziomem terenu.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się maksymalne dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Realizacja zabudowy i zagospodarowanie obszaru objętego planem powinny uwzględniać warunki ochrony pomnikowej jednogatunkowej Alei Brzozowej, zlokalizowanej w ciągu ulicy Bialskiej.
3. W otoczeniu Alei Brzozowej wprowadza się:
 - 1) zakaz:
 - a) wykopów liniowych otwartych w odległości mniejszej niż 15 m od pni drzew objętych ochroną pomnikową,
 - b) wykopów liniowych metodą przewiertu sterowanego w odległości mniejszej niż 2,5 m od pni drzew objętych ochroną pomnikową,
 - c) wykopów punktowych otwartych w odległości mniejszej niż 3,5 m od pni drzew objętych ochroną pomnikową;
 - 2) zakaz utwardzania terenu w odległości mniejszej niż 6 m od pni drzew objętych ochroną, o ile nie jest to niezbędne dla osiągnięcia bądź utrwalenia docelowej funkcji ulicy Bialskiej jako ciągu pieszo-rowerowego;
 - 3) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych w odniesieniu do ciągów komunikacyjnych oraz utwardzania terenu w innym celu, w odległości do 20 m od pni drzew objętych ochroną.
4. Ustala się nakaz urządzenia zieleni w obszarach niewykorzystanych do celów komunikacji w pasach drogowych w taki sposób, aby minimalizować uciążliwość dla obszarów sąsiednich, wynikające z ruchu pojazdów.
5. Ustala się zakaz lokalizacji usług wymagających realizacji na terenie objętym planem miejscowym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w *Rozporządzeniu w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko*.
6. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących być źródłem zanieczyszczenia wód podziemnych jedynie pod warunkiem zapewnienia ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych, także w sytuacjach awaryjnych.
7. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:
 - 1) zgodnie z przepisami o odpadach, *Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy*;
 - 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały oraz scalania nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej, zależnie od rodzaju nowej zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - minimalnie 160 m² na 1 segment zabudowy szeregowej, 300 m² na 1 segment zabudowy bliźniaczej, 700 m² na 1 budynek zabudowy wolno stojącej,
 - maksymalnie 1500 m²;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – minimalnie 1500 m² na 1 budynek;
 - 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - w nawiązaniu do przebiegu istniejących granic na kierunku północ-południe;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) zabudowa szeregową - 6 m,
 - b) zabudowa bliźniacza - 11 m, za wyjątkiem działek mających główny wjazd lub wejście z końcówek sięgaczy,
 - c) zabudowa wolno stojąca - 24 m, za wyjątkiem działek mających główny wjazd lub wejście bezpośrednio z ulicy Kujawskiej lub z końcówek sięgaczy.

3. Wydzielenie działki budowlanej wymaga zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej w następujący sposób:
 - 1) bezpośrednio, zjazdem z drogi publicznej, za wyjątkiem ulicy Bialskiej;
 - 2) zjazdem z drogi wewnętrznej;
 - 3) zjazdem z ciągu pieszo-jezdnego.
4. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki bez dostępu do drogi publicznej wyłącznie w celu powiększenia, do parametrów określonych w ust. 2, innej działki, mającej dostęp do drogi publicznej.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustala się zakaz zmiany sposobu użytkowania zabudowy towarzyszącej na potrzeby usług.
2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji baz, składów, magazynów oraz tymczasowych obiektów budowlanych (za wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na obszarze budowy).

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się, że powiązania obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią:
 - 1) ulica Kujawska,
 - 2) ulica Sikorskiego znajdująca się poza obszarem objętym planem,
 - 3) droga projektowana, poza obszarem objętym planem, na przedłużeniu ulicy Mościckiego.
2. Ustala się, że elementami układu komunikacyjnego w granicach terenu objętego planem są:
 - 1) ulica Kujawska, której fragment (teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDL) znajduje się w obszarze objętym planem, o następujących docelowych charakterystycznych parametrach:
 - a) kategoria drogi - gminna,
 - b) klasa techniczna - L (1x2),
 - c) docelowa szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 12 m,
 - d) docelowy program przekroju:
 - jedna jezdnia dwukierunkowa z dwoma pasami ruchu,
 - chodniki obustronne,
 - skrzyżowania z innymi drogami – zwykłe, nieskanalizowane, o poszerzonym wlocie,
 - dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych,
 - e) dostępność - istniejącymi zjazdami indywidualnymi i publicznymi oraz na skrzyżowaniach;
 - 2) projektowany ciąg pieszo-jezdny (teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDX), o następujących docelowych charakterystycznych parametrach:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany klasyfikacji ww. ciągu komunikacyjnego na drogę wewnętrzną lub publiczną, których szerokości w liniach rozgraniczających określono w pkt 3 lit. b) i c);
 - 3) inne projektowane ciągi komunikacyjne, których lokalizacja nie stanowi ustaleń planu, zgodnie z § 4 ust. 6, o następujących minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających:
 - a) 5 m - ciąg pieszo-jezdny,
 - b) 8 m - droga wewnętrzna,
 - c) 10 m - droga publiczna.
3. Ustala się zakaz bezpośrednich połączeń ciągów komunikacyjnych projektowanych na obszarze objętym planem z ulicą Bialską.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem - z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem - do systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej, za wyjątkiem tych, które nie wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci średniego ciśnienia Ø 50 PE w ulicy Sikorskiego,
 - b) z sieci średniego ciśnienia Ø 50 PE w ulicy Kujawskiej,
 - c) ze źródeł indywidualnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z ciągów kablowych 15 kV ułożonych wzdłuż ulicy Bialskiej i ulicy Sikorskiego, po realizacji stacji transformatorowych 15/04 kV na wydzielonych działkach z dostępem do ciągów komunikacyjnych;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) źródła – indywidualne systemy ekologiczne,
 - b) nośniki – wysokosprawne i bezemisyjne.
5. Ustala się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) pod poziomem terenu, w wydzielonych ciągach komunikacyjnych lub w nawiązaniu do ich przebiegu, a linii elektroenergetycznych dodatkowo w pasach zieleni;
 - 2) z dostępem techniczno-eksploatacyjnym i zachowaniem normatywnych odległości od pozostałego uzbrojenia terenu;
 - 3) w budynkach.

§ 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu, formy i funkcji zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 12.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Przyporządkowuje się poszczególnym terenom następujące oznaczenia na rysunku planu:
 - 1) 1MN/U i 2MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) MN/MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
 - 4) KDL, KDX - tereny komunikacji.
2. O ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) ulicy Sikorskiego - usytuowanie elewacji frontowej budynków w odległości do 15 m od granicy pasa drogowego i prostopadle do granic działek zbliżonych do kierunku północ-południe;
 - b) ulicy Kujawskiej - zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od zachodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 1MN/U;
 - c) ulicy Bialskiej - zgodnie z rysunkiem planu, za wyjątkiem:
 - istniejącego budynku, znajdującego się poza wyznaczoną linią zabudowy,
 - projektowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej np. stacji transformatorowych,
 - d) wzdłuż północnej granicy terenów oznaczonych symbolami MN i 1MN/U - zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 9 m od północnej granicy obszaru objętego planem;
 - e) wzdłuż północnej granicy terenów oznaczonych symbolami MN/MW i 2MN/U - zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od ww. granicy;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, zależnie od rodzaju zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, w szczególności zabudowa szeregowa i bliźniacza - nie więcej niż 60%;
 - b) inne rodzaje zabudowy - nie więcej niż 40%;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej, zależnie od rodzaju zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, w szczególności zabudowa szeregowa i bliźniacza - minimum 20%,
 - b) inne rodzaje zabudowy - minimum 40%;
- 4) wskaźniki w zakresie komunikacji:
 - a) minimalna ilość miejsc parkingowych:
 - 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, przy czym wymaga się, aby minimum 1 miejsce (na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej) zorganizowane było poza budynkiem, na terenie obszaru będącego przedmiotem wystąpienia o pozwolenie na budowę,
 - 1 miejsce na 2 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni usług związanej bezpośrednio z obsługą klientów lub, zależnie od rodzaju usług, 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne, 1 miejsce na 1 stanowisko przeznaczone do obsługi klienta, 3 miejsca na 1 gabinet lekarski;
 - b) wymóg zapewnienia 100% zapotrzebowania na miejsca parkingowe, określonego według wskaźników, o których mowa w lit. a), w granicach obszaru będącego przedmiotem wystąpienia o pozwolenie na budowę;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 200 m²,
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie więcej niż 400 m²,
 - budynku, w którym funkcjonalnie i powierzchniowo przeważają usługi - nie więcej niż 200 m²,
 - zabudowy towarzyszącej - nie więcej niż 100 m²;
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy usytuowanej bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, w szczególności zabudowy szeregowej i bliźniaczej – maksymalnie może być równa szerokości frontu działki,
 - zabudowy wolno stojącej – maksymalnie 50% szerokości frontu działki, jednak nie więcej niż 16 m;
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - maksymalnie 7 m nad poziomem terenu;
 - d) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i do 11 m nad poziomem terenu, przy czym poziom podłogi parteru przy głównym wejściu do budynku nie może przekroczyć 1 m nad poziomem terenu, za wyjątkiem zabudowy towarzyszącej oraz budynku, o którym mowa w ust.4 pkt 2 lit. c, tiret czwarte,
 - towarzyszącej – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 7 m nad poziomem terenu,
 - dopuszcza się użytkowe kondygnacje podziemne;
 - e) geometria dachu:
 - dachy wielopłaszczyznowe, symetryczne,
 - nachylenie połaci dachowych w przedziale od 15 do 40 stopni.
3. Ustala się następujące wymogi dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania:
 - 1) w granicach każdego terenu zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie;
 - 2) dopuszcza się roboty budowlane, których przedmiotem są sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w obrębie wszystkich terenów, w sposób umożliwiający realizację ustalonych w planie - przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
4. Ustala się następujące przeznaczenia i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem 1MN/U:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą,
 - zabudowa, w której funkcjonalnie i powierzchniowo przeważają usługi, z zabudową towarzyszącą,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń,

- c) zasady zagospodarowania terenu:
- dopuszcza się lokalizację usług, w tym również usług wbudowanych, na działkach budowlanych mających bezpośredni dostęp do ulicy Sikorskiego lub ulicy Kujawskiej, poprzez zjazd z jednej z ww. ulic,
 - dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działek budowlanych;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem 2MN/U:
- a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą,
 - zabudowa, w której funkcjonalnie i powierzchniowo przeważają usługi, z zabudową towarzyszącą,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi komunikacyjne, zieleń,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
- dopuszcza się lokalizację usług, w tym również usług wbudowanych, na działkach budowlanych mających bezpośredni dostęp do ulicy Sikorskiego, poprzez zjazd z tej ulicy, lub w wyznaczonej linii zabudowy ulicy Bialskiej,
 - zakaz budowy zjazdów indywidualnych lub publicznych z ulicy Bialskiej,
 - dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, znajdującego się poza wyznaczoną linią zabudowy ulicy Bialskiej, w stronę południową; nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza wschodnia elewacja budynku; wysokość projektowanej części budynku i górnych krawędzi elewacji frontowej - równe odnośnym parametrom istniejącego budynku;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
- zakaz lokalizacji usług, w tym również usług wbudowanych,
 - dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
 - zakaz tworzenia drugiej i następnych linii zabudowy tj. lokalizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, oddzielonej od ciągu komunikacyjnego inną zabudową o przeznaczeniu podstawowym, która zlokalizowana jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy (pierwsza linia zabudowy),
 - dostęp do drogi publicznej – z terenu komunikacji oznaczonego symbolem KDX;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczony symbolem MN/MW:
- a) przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- usługi wbudowane, w zakresie sportu i rekreacji oraz towarzyszące rekreacji, takie jak handel detaliczny i gastronomia,
 - ciągi komunikacyjne,
 - zieleń,
- c) zasady zagospodarowania terenu:
- realizacja ustaleń planu wymaga uprzedniego wyznaczenia, zgodnie z zasadami przewidzianymi w *Ustawie o gospodarce nieruchomościami*, ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp działek budowlanych do drogi publicznej oraz realizacji uzbrojenia terenu w niezbędnym zakresie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN/MW na podstawie jednego projektu budowlanego,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz tworzenia drugiej i następnych linii zabudowy tj. lokalizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, oddzielonej od ciągu komunikacyjnego inną zabudową o przeznaczeniu podstawowym, która zlokalizowana jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy (pierwsza linia zabudowy),
 - ustala się zakaz budowy zjazdów indywidualnych lub publicznych z ulicy Bialskiej,
 - dostęp do drogi publicznej – za pośrednictwem projektowanej drogi na przedłużeniu ulicy Mościckiego oraz innych projektowanych ciągów komunikacyjnych,
 - dopuszcza się budowę bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

- dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych wyłącznie w tych budynkach mieszkaniowych, których lokalizację przewiduje się w wyznaczonej linii zabudowy ulicy Bialskiej;
- 5) teren komunikacji oznaczony symbolem KDL:
 - a) przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń, parkingi;
- 6) teren komunikacji oznaczony symbolem KDX:
 - a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny, inne ciągi komunikacyjne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 13.

Określa się, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, w następujących wysokościach:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, MN, MN/MW – 30%;
- 2) tereny oznaczone symbolami KDL, KDX – 0%.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 15.

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.

§ 16.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 17.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-)Piotr Kurpios

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