

**UCHWAŁA Nr 160/XI/2011
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Częstochowie w dzielnicy Błeszno w rejonie ulic: Bohaterów Katynia i Różanej.**

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. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, 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 późn. zm.) i art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871)

**Rada Miasta Częstochowy
uchwała:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r. zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Błeszno w rejonie ulic: Bohaterów Katynia i Różanej.

§ 2.

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, na którym określono granice obszaru objętego planem, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jej integralną częścią.
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 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.

§ 3.

Ilekróć 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 wyróżniony symbolem literowym, numerem oraz barwnym oznaczeniem graficznym;
- 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, o powierzchni

obejmującej treść 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. Przedmiotem ustaleń ogólnych części tekstowej planu, są:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Przedmiotem ustaleń szczegółowych części tekstowej planu, są przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w podziale na:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem i numeracją 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oznaczone symbolem i numeracją 1MWN i 2MWN;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczony symbolem MWU;
 - 4) teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem U,ZP;
 - 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem i numeracją 1ZP, 2ZP i 3ZP;
 - 6) tereny dróg publicznych: klasy S (ekspresowa) oznaczony symbolem KDS, klasy Z (zbiorcza) oznaczone symbolem i numeracją 1KDZ i 2KDZ, klasy D (dojazdowa) oznaczone symbolem i numeracją 1KDD, 2KDD i 3KDD.
3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty, 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.
4. 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, a także symbol literowy i numer oraz barwne oznaczenie graficzne wyróżniające dany teren spośród innych terenów,
 - 3) oznaczenia graficzne elementów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - b) strefy zieleni urządzonej i ruchu pieszego wymagające ukształtowania,
 - c) szpalery drzew wymagające ochrony.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5.

1. Zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
 - 1) ustalenia ogólne,
 - 2) ustalenia szczegółowe,
 - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów, w zakresie wymaganym dla danego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 6.

1. Zasady ładu przestrzennego w obszarze planu zapewnia się poprzez ustalenie podstawowych elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania lub ochrony:
 - 1) wyznacza się strefy zieleni urządzonej i ruchu pieszego wymagające ukształtowania, zgodnie z zasięgiem oznaczonym na rysunku planu w terenach 1MWN, 2MWN, MWU i U,ZP, w granicach których:
 - a) nakazuje się ukształtowanie ogólnodostępnej przestrzeni o dominującym udziale zieleni urządzonej, miejsc wypoczynku, chodników i ścieżek rowerowych;
 - b) dopuszcza się lokalizację zjazdów obsługujących dany teren oraz parkingów, o udziale nie większym niż 40 % powierzchni obszaru strefy, skomponowanych z zielenią urządzoną i ruchem pieszym;
 - c) zagospodarowanie terenu w obszarze strefy przebiegającym wzdłuż wschodniej granicy planu należy realizować w sposób uwzględniający planowany przebieg kanalizacji deszczowej o której mowa w § 10 ust. 7 pkt 4, w szczególności gwarantując dostęp w celu prowadzenia niezbędnych robót budowlanych, w tym związanych z realizacją, utrzymaniem i naprawą sieci, oraz zapewniając taki dobór i sposób rozmieszczenia szaty roślinnej, który nie będzie powodował zniszczenia kanału;
 - 2) wyznacza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, szpalery drzew wymagające ochrony, w postaci kasztanowców występujących wzdłuż ul. Bohaterów Katynia.
2. Zabudowę w obrębie każdego terenu powinny cechować zharmonizowane i ujednoczone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) pokrycia dachów, w przypadku stosowania dachów spadzistych, należy wykonać z dachówki ceramicznej, betonowej lub blachy dachówkowej z fakturą imitującą dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - 2) zakazuje się stosowania na elewacji budynku materiałów w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki.
3. W przypadku budowy ekranów akustycznych nakazuje się ukształtowanie po obu stronach ekranu, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 2m, zieleni ozdobnej zasłaniającej ekran z obu stron, umieszczonej na ekranie i/lub nasadzonej wzdłuż ekranu.
4. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:
 - 1) zakazuje się realizacji reklam i urządzeń reklamowych innych niż nośniki reklamowe;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacji budynku, wyłącznie jeśli będzie on wykorzystany na potrzeby usług, i tylko w obszarze parteru;
 - 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
 - b) na drzewach, ogrodzeniach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną,
 - c) w odległości mniejszej niż 3m od drzewa składającego się na dany szpaler drzew wymagający ochrony,
 - d) w obrębie stref zieleni urządzonej i ruchu pieszego wymagających ukształtowania,
 - e) na dachach budynków lub ich zwieńczeniach.

§ 7.

1. W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.), tereny oznaczone jako:
 - 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN oraz 1MWN i 2MWN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MWU – zalicza się do terenów mieszkaniowo - usługowych.
2. Określa się ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z poprawą stanu środowiska:
 - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości emisji oraz standardów jakości środowiska, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) i ustawy

z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.), w szczególności ustala się:

- a) przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, będących źródłem emisji ponadnormatywnego hałasu w stosunku do terenów o których mowa w ust. 1, należy wykonać zabezpieczenia gwarantujące ograniczenie hałasu do dopuszczanego poziomu,
 - b) przy realizacji powierzchni szczelnych, generujących ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych o przekroczonych ilościach substancji zanieczyszczających, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984, z późn. zm.), należy wykonać zabezpieczenia lub stosować urządzenia podczyszczające, gwarantujące zredukowanie substancji zanieczyszczających do dopuszczonych poziomów, przed wprowadzeniem do ziemi i wód,
 - c) systemy grzewcze, wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, muszą spełniać wymogi energetyczno - emisyjne, zgodnie z rozporządzeniami Ministra Środowiska: z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U. Nr 260, poz. 2181) oraz z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. Nr 47, poz. 281), przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 2) ustala się ochronę próchnicznej warstwy gleby, którą należy zdjąć w ramach prowadzonych robót budowlanych i po zakończeniu tych robót rozplantować w granicach danego terenu, działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, przy czym dopuszcza się jej wykorzystanie w innych terenach i częściach miasta na potrzeby zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącej funkcjom użytkowym lub terenów związanych z rekultywacją;
 - 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie danego terenu, działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, pod warunkiem że zmiana stanu wody na gruncie nie spowoduje szkody dla gruntów sąsiednich.
3. 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.

1. Linie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem zasięgu ograniczonego przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne, w tym nie bliżej niż:
 - 1) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN - 4m od linii rozgraniczającej tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1MWN, 2MWN, 1ZP i 2ZP, oraz 10m od linii rozgraniczającej teren 2KDZ;
 - 2) w terenach 1MWN i 2MWN - 6m od linii rozgraniczającej tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 2MN i 3MN oraz 10m od linii rozgraniczającej tereny wzdłuż granicy planu;
 - 3) w terenie MWU - 6m od linii rozgraniczającej tereny 1KDD i 1KDZ oraz 10m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż granicy planu;
 - 4) w terenie U,ZP - 6m od linii rozgraniczającej tereny 1KDD i 2KDD, oraz 10m od linii rozgraniczającej teren 2KDZ.
2. Powierzchnie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni pojedynczej działki przeznaczonej pod budynek jednorodzinny - nie większy niż 35%;
 - 2) dla terenów 1MWN i 2MWN ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie większy niż 40%;
 - 3) dla terenu MWU ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie większy niż 45%;
 - 4) dla terenu U,ZP ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie większy niż 40%;
 - 5) dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP nie określa się udziału powierzchni zabudowy.
3. Powierzchnie terenu biologicznie czynnego należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni pojedynczej działki przeznaczonej pod budynek

- jednorodzinny - nie mniejszy niż 40%;
- 2) dla terenów 1MWN i 2MWN ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie mniejszy niż 35%;
 - 3) dla terenu MWU ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie mniejszy niż 25%;
 - 4) dla terenu U,ZP ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie mniejszy niż 40%;
 - 5) dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 80%.
4. Gabaryty zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- 1) geometrię dachu:
 - a) dla terenu U,ZP - można kształtować w sposób dowolny pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 40°;
 - b) dla pozostałych terenów należy kształtować w formie dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci wynoszącym nie więcej niż 40°;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu MWU – budynki mieszkalne do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m, budynki usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m;
 - b) dla terenów 1MWN i 2MWN – budynki mieszkalne wielorodzinne od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m, budynki mieszkalne jednorodzinne 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty w zabudowie jednorodzinnej nie więcej niż 3,5m;
 - c) dla terenu U,ZP – budynki od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m, wiaty nie więcej niż 3,5m;
 - d) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN - budynki mieszkalne jednorodzinne 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty nie więcej niż 3,5 m;
 - e) dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP nie określa się wysokości zabudowy.

§ 9.

1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), dla terenów 1MN - 5MN, 1MWN, 2MWN, MWU i U,ZP, obowiązują następujące charakterystyczne parametry wydzielanych działek:
 - 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN oraz 1MWN i 2MWN w przypadku budynków jednorodzinnych:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m² dla budynku wolno stojącego, 450 m² dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 250 m² dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m dla budynku wolno stojącego, 14 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 8 m dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej;
 - 2) dla terenów MWU oraz 1MWN i 2MWN w przypadku budynków wielorodzinnych - powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
 - 3) dla terenu U,ZP - powierzchnia działki budowlanej na potrzeby przeznaczenia podstawowego terenu nie mniejsza niż 2000 m²;
 - 4) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale od 70° do 110°;
2. W zakresie pozostałych terenów i rodzajów użytkowania, nie wymienionych w ust. 1, nie określa się wymogów w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalenia i podziału nieruchomości.

§ 10.

1. Zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy:
 - 1) handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego;
 - 2) stacji paliw płynnych;
 - 3) obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz baz i składów;
 - 4) skupu i składowania oraz unieszkodliwiania i przetwarzania odpadów i innych surowców wtórnych;
 - 5) usługowego użytkowania, w zakresie terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MWN i 2MWN oraz MWU, w sposób powodujący pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie:
 - a) emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i nadmiernego hałasu;
 - b) stałego parkowania samochodów dostawczych i ciężarowych w obrębie nieruchomości;

- c) wykorzystywania dróg obsługujących tereny mieszkaniowe na cele parkingowe zaspokajające potrzeby działalności gospodarczej;
 - d) organizowania dostaw w sposób ograniczający swobodne korzystanie z dojazdu i parkingów przeznaczonych na potrzeby mieszkaniowe.
2. W zakresie infrastruktury technicznej zakaz realizacji inwestycji dotyczy:
- 1) instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, w formie wolno stojących masztów antenowych i słupów oraz konstrukcji umieszczonych na budynkach powyżej 2 m ponad wysokość budynku;
 - 2) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym - za wyjątkiem terenów KDS i 3ZP;
 - 3) nowych gazociągów podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej powyżej DN 300 oraz innych sieci przesyłowych, magistralnych o średnicach powyżej 600 mm - za wyjątkiem terenów KDS, 1KDZ, 2KDZ, 2ZP i 3ZP.

§ 11.

1. Układ komunikacyjny, zapewniający podstawową obsługę komunikacyjną terenów wyznaczonych w obszarze objętym planem, w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym złożonym z ulic: Bohaterów Katynia, Różanej, Majowej, Jagodowej i Poziomkowej, stanowią tereny dróg publicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, o niżej określonych klasach technicznych i szerokościach w liniach rozgraniczających:
- 1) teren drogi publicznej klasy S „ekspresowa” oznaczony jako teren KDS, związany z planowanym przebiegiem obwodnicy południowej miasta o maksymalnej szerokości w granicach planu wynoszącej 40 m;
 - 2) tereny dróg publicznych klasy Z „zbiorcza”, dotyczące istniejących przebiegów ulic:
 - a) Różanej – oznaczona jako teren 1KDZ o szerokości docelowej nie mniejszej niż 20 m, z czego w granicach planu wyznaczono teren o szerokości w przedziale od 16m do 8m, z uwzględnieniem narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności przy włączeniu do terenu drogi 2KDZ;
 - b) Bohaterów Katynia – oznaczona jako teren 2KDZ o szerokości nie mniejszej niż 20 m z uwzględnieniem poszerzenia w miejscu przecięcia z terenem drogi KDS;
 - 3) tereny dróg publicznych klasy D „dojazdowa”, wyznaczonych w nawiązaniu do układu drogowego wynikającego z obsługi obszarów po wschodniej granicy planu:
 - a) przedłużenie ul. Poziomkowej z włączeniem do ul. Różanej – oznaczone jako teren 1KDD o szerokości 10m, z uwzględnieniem narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności przy załamaniu drogi i włączeniu do terenu drogi 1KDZ;
 - b) przedłużenie ul. Majowej z włączeniem do terenu drogi 1KDD – oznaczone jako teren 2KDD o szerokości 10m, z uwzględnieniem narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności przy załamaniu drogi i włączeniu do terenu drogi 1KDD;
 - c) przedłużenie ul. Jagodowej z włączeniem do terenu drogi 2KDD – oznaczone jako teren 3KDD o szerokości 10m, z uwzględnieniem narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności przy włączeniu do terenu drogi 2KDD.
2. Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów, ponad ustalenia określone w ust.1, dopuszcza się możliwość realizacji w każdym terenie dróg wewnętrznych i dojazdowych o minimalnych parametrach pasa drogowego:
- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MWN i 2MWN – szerokość nie mniejszą niż 6 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 150 m²;
 - 2) dla pozostałych terenów – szerokość nie mniejszą niż 8 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 250 m².
3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS i 2KDZ, należy zapewnić przynajmniej po jednej stronie jezdni ścieżkę rowerową.
4. Dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg miejsc parkingowych, za wyjątkiem terenów KDS i 2KDZ, pod warunkiem iż będą zapewnione podstawowe potrzeby związane z ruchem pieszym i rowerowym.
5. Liczbę miejsc parkingowych i/lub garażowych w obrębie działki budowlanej należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika, określonego w zależności od rodzaju użytkowania, w następujący sposób:
- 1) budynek jednorodzinny: 1 miejsce dla budynku w zabudowie szeregowej i 2 miejsca na budynek innego typu;
 - 2) budynek wielorodzinny, inne lokale mieszkalne: 1 miejsce na mieszkanie;
 - 3) budynek zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na pomieszczenie przeznaczone do zakwaterowania i 1 miejsce na 2 pracowników;

- 4) biura, administracja, obsługa bankowa, pocztowa lub telekomunikacyjna oraz podobne funkcje o charakterze biurowym towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym indywidualne kancelarie, gabinety, pracownie: 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i 1 miejsce na 2 pracowników;
 - 5) ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie i inne usługi medyczne oraz gabinety kosmetyczne i odnowy biologicznej: 1 miejsce na 1 gabinet lekarski lub 1 stanowisko przeznaczone do obsługi klienta oraz 1 miejsce na 2 pracowników;
 - 6) funkcje o charakterze społecznym, publicznym w zakresie oświaty, kultury, sportu i rekreacji, w tym: szkoła, przedszkole, biblioteka, domy i centra kultury i rekreacji, sale i boiska sportowe inne niekubaturowe budowle i urządzenia sportowe i rekreacyjne: 1 miejsce na 80 m² powierzchni użytkowej budynku i/lub powierzchni pola gry danego boiska albo obiektu sportowego w budynku lub poza nim, oraz 1 miejsce na 4 pracowników;
 - 7) handel: 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedażowej;
 - 8) gastronomia, w szczególności: restauracje, kawiarnie, bary, puby itp.: 1 miejsce na 5m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce na 2 pracowników;
 - 9) pozostałe wyżej nie wymienione budynki i lokale usługowe oraz działalności gospodarcze: 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na 2 pracowników.
6. W przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie jednej działki budowlanej, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany budynek lub działkę budowlaną.
7. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz należy zapewnić z istniejących, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianych do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, sieci wodociągowych, elektroenergetycznych i gazowych;
 - 2) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z istniejącej w obszarze planu oraz w otoczeniu i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, sieci ciepłowniczej lub z wykorzystaniem systemów opartych na: sieci gazowej, elektroenergetycznej albo źródłach energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1;
 - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 1c;
 - 3) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system istniejącej, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych systemem istniejącej, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1b i 3, przy czym należy ograniczyć spływ wód opadowych z obszaru planu poza jego granicę w kierunku wschodnim, w szczególności poprzez wykonanie sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy planu przez tereny MWU, 1KDD, 1MWN, 3KDD, 2MWN, 2KDD, 2ZP i KDS, zbierającej wody prowadzone wzdłuż terenów dróg 1KDD - 3KDD i KDS oraz bezpośrednio z terenów MWU, 1MWN i 2MWN;
 - 5) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej DN 250 lub większej, powinny być instalowane hydranty nadziemne, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030, z późn. zm.), przy których należy przewidzieć stanowisko czerpania wody o wymiarach zapewniających swobodny dostęp do hydrantu.
8. W całym obszarze planu dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci technicznych oraz uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2, przy spełnieniu następujących warunków:
- 1) nowe sieci techniczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych lub w pasie drogi wewnętrznej, wraz z możliwością realizacji niezbędnych urządzeń zapewniających możliwość użytkowania danej sieci zgodnie z jej przeznaczeniem, pod warunkiem, iż nie będą one mieć formy budynku lub tymczasowego obiektu budowlanego;
 - 2) w przypadku braku technicznych możliwości spełnienia wymogu o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów technicznych, z zastrzeżeniem pkt 3, oraz innych elementów uzbrojenia terenu (przyłączy), pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren lub wewnątrz danego terenu, przy uwzględnieniu:
 - a) możliwości realizacji ustalonego w planie przeznaczenia terenu wraz z jego zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
 - b) warunków fizjograficznych oraz istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu;
 - 3) dla lokalizacji w danym terenie obiektów technicznych w formie budynku obowiązują określone i wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne;

- 4) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, w celu prowadzenia niezbędnych robót budowlanych, w tym związanych z utrzymaniem i naprawą, w szczególności poprzez realizację wzdłuż sieci chodników, zieleni, dróg, dojazdów, parkingów lub placów.

§ 12.

W przypadku etapowej realizacji inwestycji, do czasu jej docelowego zakończenia, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie części terenu nie wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem na parkingi, zieleni urządzoną lub niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne.

§ 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) 30% - dla terenów 1MN - 5MN, 1MWN, 2MWN, MWU;
- 2) 15% - dla terenu U,ZP;
- 3) 5% - dla terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, KDS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD – 3KDD.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

§ 14.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** są:
 - 1) usługi, w formie lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska, jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1;
 - 3) zieleni urządzonej, ozdobnej i izolacyjnej, wraz z obiektami małej architektury, oraz ścieżki piesze i rowerowe.
3. **Zasady zagospodarowania terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie budynków jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej i grupowej zakazuje się usługowego użytkowania części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na potrzeby handlu, gastronomii oraz pomieszczeń związanych wykonywaniem pracy o charakterze wytwórczym i/lub naprawczym;
 - 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.).

§ 15.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenów 1MWN i 2MWN** są zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub jednorodzinna.
2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MWN i 2MWN** są:
 - 1) usługi, w formie lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjne i wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny - wyłącznie jako towarzyszące zabudowie jednorodzinnej;
 - 3) zieleni urządzonej, ozdobnej i izolacyjnej, wraz z obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw a także oczka wodne i małe boiska, oraz ścieżki piesze i rowerowe.
3. **Zasady zagospodarowania terenów** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie budynków jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej i grupowej, zakazuje się usługowego użytkowania części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na potrzeby handlu, gastronomii oraz pomieszczeń związanych wykonywaniem pracy o charakterze rzemieślniczym,

- wytwórczym i/lub naprawczym;
- 2) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - b) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy realizować w obrysie budynku mieszkalnego i/lub pod poziomem terenu;
 - 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze, garaże i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5m od tej granicy, wyłącznie dla zabudowy w formie bliźniaczej, szeregowej i grupowej, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.).

§ 16.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenu MWU** jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu MWU** są:
 - 1) usługi, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie:
 - a) lokali użytkowych zajmujących wyłącznie parter budynku wielorodzinnego;
 - b) budynków użyteczności publicznej;
 - 2) pomieszczenia związane z wykonywaniem pracy o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym i/lub naprawczym jako towarzyszące budynkom i lokalom usługowym;
 - 3) zieleń urządzona, ozdobna i izolacyjna, wraz z obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw a także oczka wodne i małe boiska, oraz ścieżki piesze i rowerowe.
3. **Zasady zagospodarowania terenu MWU** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie może być większa niż 400m²;
 - 2) powierzchni całkowita pomieszczenia związanego z wykonywaniem pracy o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym i/lub naprawczym nie może być większa niż 30m²;
 - 3) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5m od tej granicy;
 - 4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garaży i wiat;
 - 5) pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i garaże należy realizować w obrysie budynku mieszkalnego, usługowego i/lub pod poziomem terenu.

§ 17.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenu U,ZP** są:
 - 1) usługi realizowane w formie budynków i lokali użyteczności publicznej na potrzeby: kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, z możliwością wyboru i łączenia funkcji;
 - 2) budynki zamieszkania zbiorowego w postaci: domu rencistów, emerytów, spokojnej starości;
 - 3) zieleń urządzone w formie parku wraz z urządzeniami rekreacyjno - wypoczynkowymi i obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne oraz ścieżki piesze i rowerowe;
2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu U,ZP** są:
 - 1) lokale użytkowe wykorzystywane na potrzeby biur, handlu i gastronomii o powierzchni całkowitej nie większej niż 40% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - 2) ogródki gastronomiczne, niekubaturowe obiekty sportowe, rekreacyjne i kulturalne oraz wiaty;
3. **Zasady zagospodarowania terenu U,ZP** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) każdorazowo w zakresie podstawowego przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, należy zagospodarować część terenu jako zieleń urządzone w formie ogólnodostępnego parku o powierzchni nie mniejszej niż 35% powierzchni terenu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5m od tej granicy;
 - 3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych i garaży;
 - 4) pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i garaże należy realizować w obrysie budynku usługowego, zamieszkania zbiorowego i/lub pod poziomem terenu;

§ 18.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP** jest zieleń urządzona, ozdobna i izolacyjna, wraz z obiektami małej architektury, oraz ścieżki piesze i rowerowe.
2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP** są urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.
3. **Zasady zagospodarowania terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) w terenach 1ZP i 2ZP należy zapewnić połączenie ścieżką pieszą i rowerową pomiędzy terenami dróg KDS i 2KDZ a terenem drogi 2KDD;
 - 2) w terenie 2ZP przy zagospodarowanie terenu i realizacji obiektów dopuszczonych zgodnie z przeznaczeniem należy uwzględnić wymagania wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055, z późn. zm.), dotyczące przebiegu istniejącego gazociągu o średnicy nominalnej DN 500 wraz z obowiązującą strefą kontrolowaną.

§ 19.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenów KDS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD - 3KDD** są drogi i ulice wraz z elementami, urządzeniami i budowlami z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu i organizacji ruchu, w tym ruchu pieszego i rowerowego;
2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów KDS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD - 3KDD** są:
 - 1) zieleń urządzona, ozdobna i izolacyjna oraz obiekty małej architektury,
 - 2) ogólnodostępne miejsca parkingowe za wyjątkiem terenów KDS i 2KDZ,
 - 3) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.
3. **Zasady zagospodarowania terenów KDS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD - 3KDD** obejmują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie dopuszczalne nie może ograniczać przebudowy i rozbudowy wszystkich elementów danej drogi zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu szerokości i klasy technicznej drogi;
 - 2) w terenach dróg KDS, 1KDZ i 2KDZ należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3m zlokalizowane jednostronnie lub dwustronnie;
 - 3) w terenie drogi KDS przy zagospodarowanie terenu i realizacji obiektów dopuszczonych zgodnie z przeznaczeniem należy uwzględnić wymagania wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055, z późn. zm.), dotyczące przebiegu istniejącego gazociągu o średnicy nominalnej DN 500 wraz z obowiązującą strefą kontrolowaną.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 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
(-) Marek Bałt

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