

**UCHWAŁA NR 212/XV/2011
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 22 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic:
Radomskiej i Legnickiej w Częstochowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 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 rejonie ulic: Radomskiej i Legnickiej w Częstochowie.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem”, obejmuje północny fragment dzielnicy Lisiniec w Częstochowie, położony między ulicami: Radomską, Wadowicką, Legnicką i Tczewską.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni ok. 36 ha, określono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała oraz część graficzną w formie rysunku wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi, integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
- 3) załącznik nr 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.

§ 4. 1. Przedmiotem regulacji zawartych w treści planu są:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale II, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale III, obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obejmujące m.in. przeznaczenie poszczególnych terenów, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady kształtowania zabudowy, szczególne zasady i warunki użytkowania terenów;
- 3) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale IV, obejmujące m.in. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określające:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW,
 - b) tereny obiektów zamieszkania zbiorowego - MZ,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej - MNW,
 - e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej - MNU,
 - f) tereny dróg publicznych lokalnych – KDL i dojazdowych – KDD;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

4. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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. 1. Określenie warunków zagospodarowania i zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji na terenie położonym w granicach niniejszego planu następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziale II, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziale III;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów, w zakresie wymaganym dla danego zamierzenia inwestycyjnego.

§ 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub projektowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania dominujący na danym terenie, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią takich elementów budynków jak balkony, okapy, wykusze oraz wejścia (schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych);
- 9) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże, inne urządzenia budowlane i elementy zagospodarowania terenu związane z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;

- 10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zielen o funkcji estetycznej, ozdobnej, izolacyjnej lub rekreacyjnej a w szczególności szpalery drzew i krzewów, skwery, trawniki, ogrody przydomowe z elementami małej architektury i urządzeniami rekreacji indywidualnej;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność gospodarcza świadczona na rzecz mieszkańców, przeznaczona do celów konsumpcji indywidualnej i zbiorowej, nie będąca produkcją lub/i obsługą procesów produkcyjnych;
- 13) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem, niebędący znakiem drogowym lub informacyjnym ustawionym przez gminę,
- 14) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na budynku o powierzchni tablicy do 0,7 m².

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 7. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:

- 1) sytuowania nowych budynków i elementów rozbudowy obiektów istniejących zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) stosowania rozwiązań architektonicznych uwzględniających konieczność harmonijnego wkomponowania nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 3) stworzenia układu komunikacyjnego, zapewniającego sprawną obsługę obszaru, w oparciu o wydzielone fragmenty pasów drogowych;
- 4) wykorzystania istniejącej zieleni dla nowych, ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów.

2. Dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadza się:

- 1) nakaz ujednoczenia formy, wystroju architektonicznego i skali projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach jednej działki budowlanej;
- 2) zasadę stosowania kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia i kolorów pokryć dachowych nawiązujących do naturalnego koloru dachówki ceramicznej (z dopuszczeniem stosowania kolorów ciemnych grafitu i brązu);
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki.

3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń :

- 1) lokalizacja w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczalnym lokalnym wycofaniem do 1,5 m w głąb działki, w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) wysokość nie większa niż 2 m nad poziom terenu;
- 3) struktura ogrodzeń wyłącznie ażurowa z dopuszczeniem realizacji podmurówki do wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych i reklam za wyjątkiem znaków drogowych i elementów gminnego systemu informacji;

2) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych wyłącznie w formie szyldów, tablic, plansz, neonów o powierzchni nie większej niż 2 m² na elewacjach budynków do wysokości gzymsu pierwszej kondygnacji lub na ogrodzeniach, przy czym górna krawędź szyldu lub tablicy nie może przekraczać wysokości ogrodzenia.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się:

- a) zasadę wyposażenia wszystkich terenów wyznaczonych w planie w miejski system kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- b) ścieki opadowe, ujęte w system kanalizacji, wprowadzone do ziemi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie winny być oczyszczone do poziomów określonych w obowiązujących przepisach prawnych.
- c) zakaz realizacji nowych indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- d) zabrania się zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2) dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MZ, MNW, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, kolektory słoneczne, itp.); dopuszcza się ogrzewanie budynków w oparciu o rozwiązania indywidualne przy zastosowaniu wysokosprawnych urządzeń charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;

4) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchnicznej warstwy gleby, ustala się iż masy ziemne, które należy zdjąć w ramach prowadzonych robót budowlanych, należy rozproszyc po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

2. Określa się następujące zasady postępowania z odpadami:

1) wprowadza się obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów w celu przewiezienia do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania, w sposób zgodny z regulacjami zawartymi w „Planie gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” i „Regulaminie utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”;

2) ustala się zakaz składowania i magazynowania na obszarze objętym planem odpadów komunalnych i przemysłowych.

3. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

1) nakaz zachowania istniejącego zespołu zadrzewień o charakterze leśnym i maksymalnego wykorzystania istniejącej zieleni do kształtowania zespołów zieleni przydomowej i nowych sposobów użytkowania terenów;

2) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej równocześnie z realizacją podstawowej funkcji terenu;

3) nakaz wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień w pasach drogowych projektowanych ulic dojazdowych w formie szpalerów, założeń alejowych lub kompozycji pojedynczych nasadzeń.

§ 9. 1. Teren objęty planem powiązany jest z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi lokalne: ulice Radomską i Wadowicką (zlokalizowane poza granicami planu) oraz ulicę Legnicką, oznaczoną symbolem 1KDL, której część pasa drogowego wchodzi w obszar objęty planem.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem tworzą:

- 1) drogi gminne lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDL (istniejąca ul. Kartuska) i 3KDL;
- 2) drogi gminne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1-7KDD;

3) uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią istniejące i projektowane drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:

1) zachowuje się przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających istniejących dróg: ul. Legnickiej oznaczonej jako 1KDL, ul. Kartuskiej oznaczonej jako 2KDL i ul. Tczewskiej oznaczonej jako 7KDD;

2) wyznacza się tereny nowych dróg publicznych zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu i ustala się ich szerokości w liniach rozgraniczających:

a) droga klasy L „lokalna” oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDL – szerokości od 12 m do 15 m;

b) drogi klasy D „dojazdowe” oznaczone na rysunku planu symbolami 1-6 KDD – szerokości od 10 m do 12 m,

3) dopuszcza się możliwość realizacji dróg wewnętrznych w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie ograniczał możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu; parametry dróg wewnętrznych określono w § 13 ust. 4 pkt. 1)

4. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i zieleni towarzyszącej oraz możliwość kształtowania pasów drogowych jak w strefie zamieszkania z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających spowolnienie ruchu.

5. Liczbę miejsc postojowych i/lub garażowych w obrębie działki budowlanej związanej z inwestycją należy kształtować z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:

1) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na budynek, z możliwością wykorzystania miejsc postojowych w garażu;

2) zabudowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na mieszkanie;

3) budynek zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce postojowe na 1 pomieszczenie przeznaczone do zakwaterowania i 1 miejsce na 2 pracowników;

4) usługi o charakterze biurowym w tym kancelarie, gabinety, pracownie – 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na 2 pracowników;

5) usługi zdrowia, inne usługi medyczne i gabinety kosmetyczne – 1 miejsce na gabinet lub 1 miejsce na stanowisko obsługi klienta i 1 miejsce na 2 pracowników;

6) usługi o charakterze społecznym, publicznym w zakresie oświaty, kultury, sportu i rekreacji – 1 miejsce na 5 użytkowników korzystających jednocześnie i 1 miejsce na 2 pracowników;

7) handel – 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedażowej;

8) gastronomia – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne i 1 miejsce na 2 pracowników.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej, przewidzianej do rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej; nowe odcinki sieci o przekroju zabezpieczającym potrzeby przeciwpożarowe należy wyposażyć w hydranty zewnętrzne;

2) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem istniejącej, przewidzianej do rozbudowy, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód opadowych:

a) z dachów – na własny teren nieutwardzony z możliwością zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie działki budowlanej,

b) z powierzchni utwardzonych, z dróg i parkingów systemem projektowanych kanałów deszczowych włączonych do istniejącego kanału zbiorczego w ul. Radomskiej;

4) zaopatrzenie w gaz – z istniejących sieci średniego ciśnienia, przewidzianych do rozbudowy;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące, przewidziane do rozbudowy i projektowane urządzenia elektroenergetyczne; ustala się:

- a) w przypadku kolizji istniejących napowietrznych linii średniego napięcia z projektowaną zabudową wymagana jest ich wymiana na linie kablowe doziemne,
 - b) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych; proponowane usytuowanie obiektów określono orientacyjnie na rysunku planu,
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 1 pkt 3.

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

- 1) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów technicznych, należy realizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych lub w pasach drogowych dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci urządzeń i obiektów technicznych oraz innych elementów uzbrojenia terenu (w tym przyłączy) pomiędzy linią rozgraniczającą dany teren a wyznaczoną w planie linią zabudowy.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w stosunku do obiektów i elementów zagospodarowania terenu ustalonych w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem określa się następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) dla realizacji nowego zainwestowania, linie zabudowy należy kształtować zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, przy czym:
 - a) odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczających projektowanych dróg publicznych nie może być mniejsza niż 10 m od granicy dróg dojazdowych i 6 m od granicy dróg lokalnych,
 - b) zachowuje się linie zabudowy ukształtowane przez istniejące budynki usytuowane wzdłuż ulic: Radomskiej, Wadowickiej, Legnickiej (1KDL), Kartuskiej (2KDL) i Tczewskiej (7KDD).
- 2) wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, należy kształtować według ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale III niniejszej uchwały.

2. Parametry i wskaźniki dotyczące gabarytów i wysokości nowej zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczba kondygnacji nadziemnych nie powinna być większa niż dwie a w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie większa niż trzy; dopuszcza się możliwość realizacji ostatniej kondygnacji w formie poddasza użytkowego.

3. Na terenie objętym planem, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dachy można kształtować w sposób dowolny pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kat nachylenia połaci nie może być większy niż 45°; dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn.

4. W granicach działek budowlanych przewidzianych do zabudowy, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego budynku związanego z podstawowym przeznaczeniem terenu i jednego budynku zabudowy towarzyszącej.

5. Ustala się zasadę pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych związanych z projektowanym zagospodarowaniem w granicach terenu objętego inwestycją, z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 9 ust. 5.

§ 12. 1. Na obszarze planu wprowadza się zakaz zabudowy, użytkowania i realizacji nowych inwestycji związanych z lokalizacją:

- 1) obiektów handlowych i lokali użytkowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² a także handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego;
- 2) stacji paliw płynnych;
- 3) obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz baz i składów;
- 4) inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu art. 3 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. z 2007r. Nr 39 poz. 251 z późniejszymi zmianami);

5) innych, które mogą stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych powodujących pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie:

- a) emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i odorów,
- b) wykorzystywania pasów dróg publicznych na potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem inwestycji.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 12 m.

§ 13. 1. Na terenie objętym planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w zakresie, o jakim mowa w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz.651 z późn. zm.). W przypadku scalenia i podziału obowiązują szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 – 5 niniejszego paragrafu.

2. Na terenach wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się tworzenie nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem zasady prowadzenia nowych granic działek równolegle lub prostopadle do granic istniejącego podziału geodezyjnego.

3. Ustalono w Rozdziale III minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontów działek, dotyczą wyłącznie nowo wydzielanych działek .

4. W każdym terenie dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, przy czym:

- 1) parametry dróg wewnętrznych powinny posiadać wielkość uwzględniającą wymagania w zakresie szerokości drogi i/lub działki drogowej, przy uwzględnieniu ewentualnych placów do zawracania;
- 2) wielkość działek związanych z lokalizacją obiektów infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) nie powinna być mniejsza niż 30 m².

5. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek na potrzeby powiększenia i regulacji działek sąsiadujących, pod warunkiem iż nowe regulacje nie ograniczą możliwości użytkowania i zagospodarowania tych działek oraz działek sąsiednich zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 14. 1. Tereny objęte granicami planu, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

2. Zachowuje się istniejącą zabudowę oraz obecny sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, z wykluczeniem lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z realizacją ustaleń planu.

3. Dopuszcza się niwelację terenu pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów

§ 15. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie budynków mieszkalnych zawierających 4-6 lokali mieszkalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Zachowuje się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania w tym przebieg drogi wewnętrznej, bez możliwości zmiany parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Zachowuje się gabaryty istniejących budynków mieszkalnych z wykluczeniem możliwości ich nadbudowy, rozbudowy i dobudowy nowych elementów do obiektów istniejących.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, budynków gospodarczych i wiat;
- 2) obsługa komunikacyjna – w sposób dotychczasowy z drogi wewnętrznej.

§ 16. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem 1 - 2MZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty zamieszkania zbiorowego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z ustaleniami rysunku planu i § 11 ust. 1,
- 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – max. 0,25,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni terenu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dla obiektów zamieszkania zbiorowego:
 - a) wysokość – do 12 m ograniczona do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze mieszkalne; wysokość poziomu podłogi kondygnacji parteru nad poziomem terenu do 1,2 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 30 m,
 - c) dachy – wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci do 45° i kierunku kalenicy głównej równoległym do elewacji frontowej.
- 2) dla budynków zabudowy towarzyszącej:
 - a) wysokość – do 5 m w tym ograniczona do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) powierzchnia zabudowy - do 120 m²,
 - c) dachy – dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40°,

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się lokalizację jednego obiektu zamieszkania zbiorowego i jednego budynku zabudowy towarzyszącej;
- 2) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn nawiązujących formą do kształtu dachu; łączna powierzchnia lukarn – max. 1/3 powierzchni dachu;
- 3) obsługa komunikacyjna – zjazdami z istniejących i projektowanych dróg publicznych.

5. Zachowuje się zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MZ z wykluczeniem zmiany gabarytów istniejącego obiektu zamieszkania zbiorowego; dopuszcza się możliwość uzupełnienia istniejącego zagospodarowania zabudową towarzyszącą, miejscami postojowymi i zielenią ozdobną, z zachowaniem warunków ustalonych w ust. 2 - 4.

6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MZ może być wykorzystany w całości dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach ustalonych w § 17.

§ 17. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w formie lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zabudowa towarzysząca, zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z ustaleniami rysunku planu i § 11 ust. 1 i min. 4 m od granic terenów dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie;
- 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – max. 0,25;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki;
- 4) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) zabudowa wolnostojąca: powierzchnia – min. 900 m²; szerokość frontu działki – min. 18 m;

b) zabudowa bliźniacza: powierzchnia – min. 650 m²; szerokość frontu działki – min. 14 m.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- 1) wysokość – do 9 m;
- 2) szerokość elewacji frontowej – min. 10 m;
- 3) dachy – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3 - dwu- i wielospadowe z dopuszczeniem płaskich.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zabudowę towarzyszącą należy lokalizować wyłącznie w głębi działek, przy czym powierzchnia wszystkich obiektów zabudowy towarzyszącej w granicach działki nie może przekroczyć 100 m²; wysokość zabudowy towarzyszącej do 5 m;
- 2) przy realizacji nowego zagospodarowania, lokalizację usług (z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 1) dopuszcza się wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny; wyklucza się możliwość lokalizacji nowej działalności usługowej w obiektach zabudowy towarzyszącej;
- 3) zachowuje się formę i sposób użytkowania zabudowy istniejącej, w tym istniejące obiekty usługowe z możliwością remontów i przebudowy obiektów; rozbudowa i realizacja nowych inwestycji w granicach działek wymaga zachowania ustaleń ust. 2 i 3;
- 4) w przypadku budynków istniejących zlokalizowanych między granicą istniejącej drogi publicznej a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość ich przebudowy i remontów; rozbudowa i realizacja nowych inwestycji wyłącznie z zachowaniem linii zabudowy wyznaczonej w planie.

§ 18. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem 1- 2MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i/lub wielorodzinna w formie budynków zawierających 4-8 lokali mieszkalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z ustaleniami rysunku planu i § 11 ust. 1 i min. 4 m od granic terenów dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie;
- 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – max. 0,3;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działki;
- 4) minimalna wielkość działki budowlanej :
 - a) zabudowa wolnostojąca: powierzchnia – min. 900 m²; szerokość frontu działki – min. 18 m,
 - b) zabudowa bliźniacza: powierzchnia – min. 650 m²; szerokość frontu działki – min. 14 m,
 - c) zabudowa szeregowa: powierzchnia – min. 400 m²; szerokość frontu działki – min. 8 m,
 - d) zabudowa wielorodzinna: powierzchnia – min. 1000 m²; szerokość frontu działki – min. 24 m.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków związanych z podstawową funkcją terenu:

- 1) wysokość – do 10,5 m;
- 2) szerokość elewacji frontowej – do 20 m;
- 3) dachy – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3 - dwu- i wielospadowe z dopuszczeniem płaskich.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji usług i lokali usługowych,
- 2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w granicach działek,

- b) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat; pomieszczenia garażowe i gospodarcze należy realizować w obrysie budynku mieszkalnego,
 - c) miejsca wokół budynków należy zagospodarować zielenią urządzoną w powiązaniu z możliwością lokalizacji dróg wewnętrznych, dojść pieszych i parkingów,
- 3) zabudowę towarzyszącą można realizować wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej zgodnie z zasadami określonymi w § 17, ust.4 pkt 1,
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNV zachowuje się formę i sposób użytkowania zabudowy istniejącej z możliwością remontów i przebudowy obiektów; rozbudowa i realizacja nowych inwestycji w granicach działek wymaga zachowania ustaleń ust. 2 i 3.

§ 19. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem 1 -3MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i/lub usługowa w formie obiektów wolnostojących lub lokali użytkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z ustaleniami rysunku planu i § 11 ust. 1 i min. 4 m od granic terenów dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie;
- 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – max. 0,4;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki;
- 4) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) zabudowa wolnostojąca: powierzchnia – min. 1000 m²; szerokość frontu działki – min. 18 m,
 - b) zabudowa bliźniacza: powierzchnia – min. 700 m²; szerokość frontu działki – min. 14 m,

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla budynków związanych z podstawową funkcją terenu:

- 1) wysokość – do 10 m;
- 2) szerokość elewacji frontowej – do 20 m;
- 3) dachy – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3 - dwu- i wielospadowe z dopuszczeniem płaskich.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNU i 2 MNU zachowuje się formę i sposób użytkowania zabudowy istniejącej z możliwością remontów i przebudowy obiektów; rozbudowa i realizacja nowych inwestycji w granicach działek wymaga zachowania ustaleń ust. 2 i 3; dopuszcza się zmianę użytkowania budynków mieszkalnych na obiekty usługowe;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MNU zachowuje się istniejący krzyż przydrożny z możliwością jego wymiany na inny obiekt kultu religijnego (figura, kapliczka); wymagane zachowanie ogólnodostępnego dojścia pieszego, o szerokości min. 1,5 m, zlokalizowanego na przedłużeniu ul. Tczewskiej;
- 3) zabudowę towarzyszącą można realizować wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowo - usługowej zgodnie z zasadami określonymi w § 17, ust. 4 pkt 1;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MNU od strony ul. Tczewskiej ustala się zasadę lokalizacji usług w linii zabudowy określonej na rysunku planu, z możliwością utworzenia pierzei zwartej.

§ 20. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami 1 – 3KDL i 1 - 7 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pas drogowy z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, ogólnodostępne miejsca parkingowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów przeznaczonych na potrzeby handlu i gastronomii;
- 2) wyklucza się lokalizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolami 2 – 3KDL;
- 3) dla dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 – 6KDD dopuszcza się możliwość nie wyodrębniania jezdni i chodników na rzecz ulic jednoprzestrzennych z zielenią i elementami małej architektury;
- 4) na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek dostosowania rozwiązań komunikacyjnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, 1-2MZ, MN, 1- 2 MNW, 1 – 3MNU – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 – 3KDL, 1 – 7KDD – 5%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 23. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Częstochowy

mgr inż. Jerzy Nowakowski