

UCHWAŁA NR 213/XV/2011
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 22 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie
w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej**

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. Nr 130, poz. 871) Rada Miasta Częstochowy uchwala:

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 Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialska, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej.

§ 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, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag 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. Ilekroć 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 do 0,3 m² w formie szyldu oraz o powierzchni do 2 m² w formie tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny, markizy.

§ 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 scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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 terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w podziale na:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem i numeracją 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MWN i 2MWN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem i numeracją 1MW, 2MW i 3MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczony symbolem MU;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem i numeracją 1U, 2U, 3U i 4U;
- 6) teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem U,ZP;
- 7) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 8) tereny dróg publicznych: klasy G „główna” oznaczony symbolem KDG, klasy L „lokalna” oznaczone symbolem i numeracją 1KDL i 2KDL, klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem i numeracją 1KDD, 2KDD, 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 wysokiej wymagające ochrony lub ukształtowania,
 - c) strefa zieleni urządzonej i ruchu pieszego wymagająca ukształtowania,
 - d) osie widokowe na Jasną Górę 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, w zakresie terenu lub terenów związanych z danym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 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. Określa się osie widokowe na Jasną Górę wymagające ochrony, zgodnie z przebiegiem oznaczonym graficznie na rysunku planu w terenach 1KDL, 2U i KDG, wzdłuż których, w pasie ochronnym o szerokości 12 m, przyjmując przebieg osi widokowej za linię środkową pasa ochronnego, ustala się kształtowanie elementów zagospodarowania przestrzennego w sposób nie powodujący przesłonięcia ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w szczególności zakazuje się sadzenia drzew oraz lokalizacji nośników reklamowych, wiat, masztów, słupów i obiektów małej architektury, za wyjątkiem ławek i koszy na śmieci.

2. Zasady ładu przestrzennego w obszarze planu zapewnia się poprzez ustalenie podstawowych elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania lub ochrony:

- 1) wyznacza się strefę zieleni urządzonej i ruchu pieszego wymagającą ukształtowania, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu w terenach 1MW, 2MW, 3MW i 2U, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się ukształtowanie ogólnodostępnej przestrzeni o dominującym udziale zieleni urządzonej, placów i miejsc wypoczynku, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przejazdów drogowych oraz parkingów, o udziale nie większym niż 40 % powierzchni obszaru strefy w danym terenie, skomponowanych z zielenią urządzoną i ruchem pieszym;
- 2) wyznacza się strefy zieleni wysokiej wymagające ochrony lub ukształtowania, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu w terenach 1U,ZP i 1MWN, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie występujących zadrzewień lub nasadzenie nowych drzew, tak aby udział powierzchni zadrzewionych był nie mniejszy niż 85 % powierzchni obszaru strefy w danym terenie,
 - b) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie obszaru strefy na potrzeby zieleni rekreacyjnej towarzyszącej przeznaczeniu terenu, w tym ścieżek pieszych i rowerowych, przy zachowaniu udziału powierzchni zadrzewionych o którym mowa w lit. a).

3. Zabudowę w obrębie każdego terenu powinny cechować zharmonizowane i ujednolicone 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.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się realizacji reklam i urządzeń reklamowych innych niż nośniki reklamowe;
- 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków, przy czym dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 1MWN, 2MWN, 1MN i 2MN tylko w obszarze parteru, jeśli będzie on wykorzystany na potrzeby usług;
- 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) wzdłuż wyznaczonych osi widokowych w odległości mniejszej niż 6m po obu ich stronach,
 - d) na dachach budynków lub ich zwieńczeniach.

§ 7. 1. W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. 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, 1MWN i 2MWN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MW, 2MW i 3MW – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MU – 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 (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) i ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. 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 dopuszczonego poziomu,

b) 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, 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 tereny związane 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 i 2MN: 6 m - od linii rozgraniczającej dany teren od terenów dróg 1KDD i 2KDL, 5 m - od osi istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø1000 i Ø1200 w terenie 2MN, 4 m - od linii rozgraniczającej dany teren od terenów dróg 2KDD i 3KDD;
- 2) w terenie 1MWN: 20 m - od linii rozgraniczającej teren od granicy planu przebiegającej wzdłuż ul. Nowobialskiej, 8 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu drogi 2KDL oraz od rzutu poziomego linii napowietrznej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 6 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów dróg 1KDD i 3KDD oraz od osi istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø1000;
- 3) w terenie 2MWN: 6 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów dróg 2KDL i 1KDD, 5 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu drogi 2KDD;
- 4) w terenie U,ZP: 32 m - od linii rozgraniczającej teren przebiegającej wzdłuż granicy planu od strony ul. Nowobialskiej, 10 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów 2KDL i 3MW;
- 5) w terenach 1MW, 2MW, 3MW: 24 m - od linii rozgraniczającej tereny od terenów 3U i 4U oraz od linii rozgraniczającej teren przebiegającej wzdłuż granicy planu od strony ul. Nowobialskiej, 20 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu U,ZP, 10 m - od linii rozgraniczającej tereny od strony ul. Poleskiej;

- 6) w terenie MU 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Poleskiej i terenu 1KDL wzdłuż ul. Łódzkiej;
- 7) w terenie 1U: 14 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu KDG wzdłuż ul. Okulickiego, 10 m - od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Poleskiej, 6 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu 1KDL wzdłuż ul. Łódzkiej;
- 8) w terenie 2U: 40 m - od linii rozgraniczającej teren od wschodniej granicy terenu 3U, 24 m - od linii rozgraniczającej teren od północnej granicy terenu 3U, 14 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu KDG wzdłuż ul. Okulickiego, 10 m - od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Poleskiej, 6 m – od przebiegu osi widokowej o której mowa w § 6 ust. 1;
- 9) w terenie 3U: 10 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu 4U, 8 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu KDG wzdłuż ul. Okulickiego, 3 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów 1MW i 2U oraz od osi istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø800;
- 10) w terenie 4U - 8 m od linii rozgraniczającej teren;
- 11) w terenie US – 24 m od linii rozgraniczającej teren od terenu drogi publicznej 3KDD.

2. Powierzchnie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) dla terenów US i U,ZP ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni danego terenu - nie większy niż 25%;
- 2) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większy niż 30%;
- 3) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie większy niż 30%;
- 4) dla terenu 3U ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - nie większy niż 35%;
- 5) dla terenu MU ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni danego terenu - nie większy niż 40%;
- 6) dla terenów 1U i 4U ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie większy niż 45%;
- 7) dla terenu 2U ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie większy niż 50%.

3. Powierzchnie terenu biologicznie czynnego należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) dla terenu US ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 75%;
- 2) dla terenu U,ZP ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 55%;
- 3) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 45%;
- 4) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie mniejszy niż 40%;
- 5) dla terenów MU ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 35%;
- 6) dla terenów 1U, 3U i 4U ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie mniejszy niż 30%;
- 7) dla terenów 2U ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie mniejszy niż 20%.

4. Gabaryty zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) geometrię dachu:

- a) dla terenów MU, 1MWN i 2MWN, 1MN, 2MN - należy kształtować w formie dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci wynoszącym nie więcej niż 40°,
- b) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW - należy kształtować w formie dachów płaskich,
- c) dla terenów 1U - 4U, U,ZP i US - można kształtować w sposób dowolny pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 40°;

2) wysokość zabudowy:

- a) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW – budynki mieszkalne wielorodzinne od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m,
- b) dla terenu 1U – budynki usługowe od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty nie więcej niż 3,5 m,
- c) dla terenów 2U i 4U – budynki od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m,
- d) dla terenu 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 usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty w zakresie zabudowy jednorodzinnej nie więcej niż 3,5 m,
- e) dla terenu U,ZP – budynki użyteczności publicznej od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m; wolno stojące budynki gastronomiczne, wiaty i sanitariaty nie więcej niż 4 m,
- f) dla terenu MU - budynki mieszkalne jednorodzinne do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m, budynki gospodarcze, garaże i wiaty nie więcej niż 3,5 m,
- g) dla terenu 3U – budynki usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m; budynki gospodarcze nie więcej niż 4 m, wiaty nie więcej niż 6 m,
- h) dla terenów 1MN, 2MN - budynki mieszkalne jednorodzinne 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty nie więcej niż 3,5 m,
- i) dla terenu US - budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby sportu i rekreacji do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m; budynki przeznaczone na potrzeby usług gastronomii oraz funkcji gospodarczych i socjalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m.

§ 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 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), dla niżej wymienionych terenów obowiązują następujące charakterystyczne parametry wydzielanych działek:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN w zakresie zabudowy jednorodzinnej:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m dla budynku wolno stojącego, 14 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 7 m dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 550 m² dla budynku wolno stojącego, 400 m² dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 250 m² dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 2) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW oraz 1MWN i 2MWN w przypadku budynków wielorodzinnych - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²;
- 3) dla terenu 1MWN - powierzchnia działki dla zabudowy usługowej nie większa niż 5000 m²;
- 4) dla terenu 4U - powierzchnia działki dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 2500 m²;
- 5) dla terenów U,ZP i 2U - powierzchnia działki budowlanej na potrzeby przeznaczenia podstawowego terenu nie mniejsza niż 4000 m²;
- 6) kąt położenia granic działki 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, za wyjątkiem istniejącej w terenie 3U i samodzielnej stacji gazu płynnego w terenie 1U;
- 3) usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych, za wyjątkiem istniejących w terenie 1U;
- 4) obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz baz i składów;
- 5) gospodarowania odpadami;
- 6) usługowego użytkowania, w zakresie terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN, 1MW, 2MW i 3MW, 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 i słupów oraz konstrukcji umieszczonych na budynkach powyżej 2 m ponad wysokość budynku;
- 2) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym;
- 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 KDG, 1KDL i 2KDL.

§ 11. 1. Układ komunikacyjny, zapewniający podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym złożonym z ulic: Okulickiego - droga klasy G „główna”, Nowobialska - droga klasy Z „zbiorcza”, Łódzka i Poleska - drogi klasy L „lokalna”, stanowią tereny dróg publicznych o niżej określonych klasach technicznych i szerokościach w liniach rozgraniczających, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu:

- 1) teren drogi publicznej klasy G „główna”, dotyczący rezerwy związanej ze zwiększeniem parametrów technicznych ul. Okulickiego – teren KDG o szerokości 8 m;
- 2) tereny dróg publicznych klasy L „lokalna”, dotyczące istniejących przebiegów ulic:
 - a) Łódzkiej na odcinku od ul. Okulickiego do ul. Poleskiej – teren 1KDL o szerokości 19 m, z uwzględnieniem poszerzenia i narożnego ścięcia zapewniających pola widoczności przy włączeniu do ulic: Okulickiego i Poleskiej,
 - b) Poleskiej na odcinku stanowiącym przedłużenie ul. Poleskiej od granicy planu z kierunku ul. Łódzkiej do ul. Nowobialskiej, przy uwzględnieniu nowego włączenia do ul. Nowobialskiej – teren 2KDL o szerokości 20 m, z uwzględnieniem narożnych ścięć zapewniających pola widoczności przy włączeniu do ul. Nowobialskiej;
- 3) tereny dróg publicznych klasy D „dojazdowa”, dotyczące nowych odcinków dróg:
 - a) teren 1KDD o szerokości 12 m ze zwężeniem do 10 m przy wschodniej granicy planu, z uwzględnieniem narożnych ścięć zapewniających pola widoczności przy włączeniu do terenu drogi 2KDL,
 - b) tereny 2KDD, 3KDD o szerokości 10 m, z uwzględnieniem poszerzeń i narożnych ścięć zapewniających pola widoczności przy włączeniu drogi 2KDD do terenów dróg 2KDL i 1KDD, drogi 3KDD do terenu drogi 1KDD.

2. Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów, ponad ustalenia określone w ust.1, dopuszcza się:

- 1) możliwość realizacji w każdym terenie dróg wewnętrznych i dojazdowych o minimalnych parametrach pasa drogowego:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN, 2MWN i MU – szerokość nie mniejszą niż 5 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 100 m²,
 - b) 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;
- 2) możliwość pośredniej obsługi komunikacyjnej terenów 2U i 4U przylegających do ul. Okulickiego, z wykorzystaniem istniejących włączeń do ul. Okulickiego związanych z obsługą komunikacyjną istniejącej stacji paliw w terenie 3U.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, 1KDL i 2KDL, należy zapewnić, przynajmniej po jednej stronie jezdni, ścieżkę rowerową.

4. Dopuszcza się, za wyjątkiem terenów KDG, 2KDD i 3KDD, lokalizowanie w liniach rozgraniczających drogi miejsc parkingowych, pod warunkiem iż będą zapewnione podstawowe potrzeby związane z ruchem pieszym i rowerowym.

5. Liczbę miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych i/lub garażowych, określonego w zależności od rodzaju użytkowania:

- 1) budynek jednorodzinny: 1 miejsce dla budynku w zabudowie szeregowej i 2 miejsca na budynek wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 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 jednej najliczniejszej zmiany;
- 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 30 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 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 jednej najliczniejszej zmiany;
- 6) funkcje o charakterze społecznym, publicznym w zakresie nauki, oświaty, kultury, sportu i rekreacji, w tym: szkoła, przedszkole, kino, teatr, biblioteka, domy i centra kultury i rekreacji, baseny, sale i boiska sportowe oraz 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 5 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 9) pozostałe wyżej nie wymienione budynki i lokale usługowe oraz działalności gospodarcze: 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany.

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 § 10 ust. 2,
 - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 1b;
- 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 3;
- 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 budowy i roboty budowlane dotyczące obiektów, urządzeń i sieci technicznych oraz uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem § 10 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 wymienionych 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, zieleń urzędową lub niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne.

§ 13. 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 1MN, 2MN, 1MWN, 2MWN, 1MW, 2MW i 3MW, MU, 1U - 4U - 30%;

- 2) dla terenów US i U,ZP – 15%;
- 3) dla terenów KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 3KDD – 5%

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 14. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów 1MN i 2MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MN i 2MN 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) zieleń urządzona, ozdobna i izolacyjna, wraz obiektami małej architektury, oraz ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenów 1MN i 2MN 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 i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego, z wyjątkiem garaży;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m 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:

- a) wolno stojących budynków usługowych towarzyszących zabudowie wielorodzinnej,
- b) 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 - wyłącznie jako towarzyszące zabudowie jednorodzinnej;
- 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 1MWN i 2MWN obejmują następujące ustalenia:

1) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie może być większa niż:

- a) 1700 m² dla obiektów zlokalizowanych w promieniu 100 m od linii rozgraniczającej teren 1MWN przebiegającej wzdłuż granicy planu od strony ul. Nowobialskiej,
- b) 200 m² dla obiektów zlokalizowanych w pozostałych częściach terenu 1MWN i w terenie 2MWN;

2) 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;

3) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- b) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy realizować w obrysie budynku mieszkalnego lub pod poziomem terenu;

- 4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, budynki gospodarcze i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego, z wyjątkiem garaży;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, wyłącznie dla zabudowy w formie bliźniaczej, szeregowej i grupowej, oraz w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, 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 terenów 1MW, 2MW i 3MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MW, 2MW i 3MW są:

- 1) usługi, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie lokali użytkowych zajmujących wyłącznie parter budynku wielorodzinnego;
- 2) niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne oraz zieleń urządzona i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne a także ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenów 1MW, 2MW i 3MW obejmują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się usługowego użytkowania parterów budynków na potrzeby pomieszczeń związanych z wykonywaniem pracy o charakterze wytwórczym i/lub naprawczym;
- 2) budynki mieszkalne należy sytuować poza zasięgiem uciążliwości wynikających z emisji hałasu związanego z przebiegiem ul. Okulickiego lub należy stosować w budynku mieszkalnym ściany, okna i drzwi gwarantujące ograniczenie emisji hałasu do dopuszczalnych poziomów;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 5) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy realizować w obrysie budynku mieszkalnego lub pod poziomem terenu.

§ 17. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu MU są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) budynki i lokale usługowe;
- 3) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu, motelu i pensjonatu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu MU są budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.

3. Zasady zagospodarowania terenu MU obejmują następujące ustalenia:

- 1) budynkowi jednorodzinemu mogą towarzyszyć usługi o powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całego budynku mieszkalnego na usługowy;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego i/lub usługowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, za wyjątkiem granicy z terenem 2U, 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.).

§ 18. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 1U są:

- 1) budynki i lokale usługowe;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu, motelu i pensjonatu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 1U są:

- 1) lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej nie większej niż 35% powierzchni całkowitej budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.

3. Zasady zagospodarowania terenu 1U obejmują następujące ustalenia:

- 1) wzdłuż granicy z terenem 2U należy ukształtować zielen zimozieloną o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 3 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku usługowego;
- 3) zakazuje się realizacji otwartych miejsc składowych i magazynowych;
- 4) funkcje magazynowe i składowe oraz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy realizować w obrysie budynku lub pod poziomem terenu, przy czym dojazd do tych funkcji oraz widoczne z zewnątrz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy odseparować od nieruchomości sąsiednich oraz od terenów dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 2 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, za wyjątkiem granicy z terenem 2U, 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.).

§ 19. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 2U są:

- 1) usługi realizowane w formie budynków i lokali użyteczności publicznej, na potrzeby: handlu, administracji i biur, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, sal konferencyjnych i szkoleniowych, z możliwością wyboru i łączenia funkcji;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 2U są:

- 1) lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, wykorzystywane na potrzeby: kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, gastronomii, innych usług lub pomieszczeń o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym i/lub naprawczym;
- 2) niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne oraz zieleni urządzonej i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne a także ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu 2U obejmują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i wiat oraz otwartych miejsc składowych i magazynowych;
- 3) funkcje gospodarcze, magazynowe i garaże oraz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu, przy czym dojazd do tych funkcji oraz widoczne z zewnątrz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy odseparować od nieruchomości sąsiednich oraz od terenów dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 2 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m.

§ 20. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 3U jest stacja paliw płynnych;

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 3U są:

- 1) budynki, lokale użytkowe oraz obiekty i urządzenia towarzyszące stacji paliw w zakresie obsługi pojazdów i podróży w tym usługi handlu i gastronomii;

2) zieleń urządzone i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci a także ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu 3U obejmują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;

2) zakazuje się realizacji otwartych miejsc składowych i magazynowych.

§ 21. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 4U są:

1) usługi realizowane w formie budynków i lokali użyteczności publicznej;

2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu, motelu i pensjonatu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 4U są:

1) lokale użytkowe wykorzystywane na potrzeby pomieszczeń o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym i/lub naprawczym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu;

2) niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne oraz zieleń urządzone i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne a także ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu 4U obejmują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m 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.);

2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i wiat oraz otwartych miejsc składowych i magazynowych;

3) funkcje gospodarcze, magazynowe i garaże oraz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu, przy czym dojazd do tych funkcji oraz widoczne z zewnątrz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy odseparować od nieruchomości sąsiednich oraz od terenów dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 2 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m.

§ 22. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu U,ZP są:

1) usługi, realizowane w formie budynków i lokali użyteczności publicznej na potrzeby: kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, sportu, z możliwością wyboru i łączenia funkcji;

2) 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 handlu i gastronomii o powierzchni całkowitej nie większej niż:

a) dla handlu - 20% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) dla gastronomii - 30% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu,

2) ogródki gastronomiczne, w tym budynek gastronomiczny o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², oraz wiaty i sanitariaty;

3) niekubaturowe obiekty sportowe, rekreacyjne i kulturalne;

4) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

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 zieleni urządzoną 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 1,5 m od tej granicy;
- 3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i wiat oraz otwartych miejsc składowych i magazynowych;
- 4) pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i garaże należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu.

§ 23. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu US są:

- 1) tereny sportu i rekreacji obejmujące niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne w szczególności: boiska sportowe, korty tenisowe, place gier i zabaw lub inne miejsca i urządzenia związane z uprawianiem sportu lub innych form rekreacji czynnej;
- 2) zabudowa usługowa realizowana w formie budynków użyteczności publicznej przeznaczona na potrzeby sportu i rekreacji.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu US są:

- 1) usługi gastronomii stanowiące część budynku usługowego o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub w osobnych budynkach o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) funkcje gospodarcze i socjalne oraz wiaty i sanitariaty wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu terenu;
- 3) zieleni urządzona wraz z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne oraz ścieżki piesze i rowerowe;
- 4) ogólnodostępne parkingi terenowe zajmujące nie więcej niż 50% terenu.

3. Zasady zagospodarowania terenu US obejmują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych i garaży;
- 3) pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i garaże należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu.

§ 24. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów KDG, 1KDL, 2KDL, 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 KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 3KDD są:

- 1) zieleni urządzona, ozdobna i izolacyjna oraz obiekty małej architektury;
- 2) ogólnodostępne miejsca parkingowe za wyjątkiem terenów KDG, 2KDD i 3KDD;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby handlu i gastronomii wyłącznie dla terenów KDG, 1KDL i 2KDL;
- 4) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

3. Zasady zagospodarowania terenów KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 3KDD obejmują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne nie może ograniczać modernizacji i rozbudowy wszystkich elementów danej drogi zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu szerokości i klasy technicznej drogi;
- 2) w terenie drogi 2KDL należy wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m zlokalizowany jednostronnie lub dwustronnie;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby handlu i gastronomii dopuszcza się wyłącznie jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji publicznej, lokalizowane w odległości nie większej niż 10 m

od wiaty danego przystanku, o powierzchni zabudowy pojedynczego tymczasowego obiektu budowlanego nie większej niż 10 m².

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 26. 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.

§ 27. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 28. 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 213/XV/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 22 listopada 2011 r.
Zalacznik1.png

Rysunek Planu Nowobialska - ZałNr1UchNr213XV2011

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 213/XV/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 22 listopada 2011 r.
Zalacznik2.pdf

213 15zal.2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 213/XV/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 22 listopada 2011 r.
Zalacznik3.pdf

213 15zal.3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 213/XV/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 22 listopada 2011 r.
Zalacznik4.pdf

213 15zal do zal.3

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 213/XV/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 22 listopada 2011 r.
Zalacznik5.pdf

213 15zal.4