

**UCHWAŁA NR 478/XXVI/2012
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Małopolskiej, Łódzkiej, Traugutta.**

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. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) 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 co następuje:

**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 2005 r. z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka – Parkitka w rejonie ulic: Małopolskiej, Łódzkiej, Traugutta.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni około 61 ha ograniczony od południa ul. Małopolską, od wschodu ul. Łódzką, od zachodu przebiegiem magistralnych sieci infrastruktury technicznej, od północy przebiegiem projektowanego „północnego korytarza komunikacyjnego”.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała,
- 2) graficznej sporządzonej w formie rysunku planu w skali 1:1000 wykonanego na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu,
- 2) załącznik nr 3 - 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 2, obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem, określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3, obowiązujące w granicach terenów wyodrębnianych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określające przeznaczenie poszczególnych terenów, sposób ich zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz szczegółowe zasady i warunki użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. 1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole identyfikujące przeznaczenie terenów, oznaczające:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW** ,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** ,
 - c) tereny zabudowy usługowej – **U** ,
 - d) tereny zieleni urządzonej z usługami – **ZU** ,
 - e) tereny komunikacji w tym tereny dróg publicznych: zbiorczych – **KDZ** , lokalnych – **KDL** , dojazdowych – **KDD** ,
 - f) tereny infrastruktury technicznej: urządzenia wodociągowe – **W** .

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, zastosowane na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:

- 1) obszar ekspozycji panoramy miasta i sanktuarium jasnogórskiego,
- 2) główne osie widokowe i powiązania krajobrazowe,
- 3) punkty widokowe,
- 4) istniejący szlak rowerowy,
- 5) projektowany „północny korytarz komunikacyjny”,
- 6) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wierchowisko”,
- 7) oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej w tym zabudowa istniejąca, sieci infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Określenie przeznaczenia oraz warunków zagospodarowania i zabudowy terenu dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji w granicach obszaru objętego niniejszym planem następuje na podstawie ustaleń:

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

2. Ustalenia planu nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla danego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647);
- 2) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem identyfikacyjnym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie określające sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania, który winien dominować w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie określające sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej; linia ta, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, nie dotyczy balkonów, okapów, wykuszy oraz wejść i elementów z nimi powiązanych jak schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy (mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych) wszystkich budynków w stanie wykończonym, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej lub terenu objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz mieszkańców, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej nie będącą produkcją lub/i obsługą procesów produkcyjnych;
- 9) przestrzeni ogólnodostępnej - należy przez to rozumieć zagospodarowaną przestrzeń dostępną dla wszystkich użytkowników, służącą zaspokajaniu potrzeb w zakresie rekreacji, wypoczynku i komunikacji (w tym społecznej), do której zalicza się m.in. place, ulice, tereny zieleni urządzonej jak parki, skwery, deptaki oraz związane z obiektami użyteczności publicznej wnętrza urbanistyczne;
- 10) zabudowie uzupełniającej – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże, inne urządzenia budowlane i elementy zagospodarowania terenu związane z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 11) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacji indywidualnej, placami zabaw, klombami;
- 12) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe będące nośnikiem informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem, niebędący znakiem drogowym lub informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 13) szyldzie - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne reklamujące bądź wskazujące miejsce wykonywania działalności lub tablicę informacyjną umieszczoną na budynku w szczególności w rejonie wejścia lub nad witrą w poziomie gzymsu pierwszej kondygnacji.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

Oddział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) ochrony panoramy miasta i ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego poprzez ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 15 m nad poziom terenu,
- 2) ukształtowania wzdłuż ul. Łódzkiej i ul. Małopolskiej przestrzeni ogólnodostępnych w formie urządzonych miejsc spotkań mieszkańców o dominującym udziale zieleni ozdobnej umożliwiających zachowanie istniejących wglądów widokowych i powiązań krajobrazowych,
- 3) stosowania rozwiązań architektonicznych uwzględniających konieczność harmonijnego wkomponowania nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
- 4) wykorzystania wydzielonych fragmentów pasów drogowych dla stworzenia układu komunikacyjnego zapewniającego sprawną obsługę obszaru.

2. Dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zasadę kształtowania wnętrz zespołów budynków zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z udziałem przestrzeni ogólnodostępnych zagospodarowanych zielenią urządzoną z miejscami wypoczynku i rekreacji,
- 2) nakaz stosowania podobnych form i wystroju architektonicznego projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu budynków objętych jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym,
- 3) zachowanie istniejących budowli obronnych z możliwością ich wykorzystania dla funkcji zgodnych z ustaleniami planu,
- 4) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki, wyłącznie w sposób przylegający do ściany budynku o tej samej funkcji na działce sąsiedniej.

3. Dla realizacji ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się:

- 1) nakaz stosowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości do 1,8 m z dopuszczeniem podmurówki pełnej o wysokości do 0,6 m,
- 2) zasadę lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg z możliwością ich lokalnego wycofania w miejscach usytuowania bram wjazdowych.

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) umieszczanie nośników reklamowych dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów, tablic, plansz i neonów o powierzchni nie większej niż 2 m², na elewacjach budynków do wysokości gzymsu pierwszej kondygnacji,
- 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w pasach drogowych, na ogrodzeniach, drzewach i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną.

5. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zieleni:

- 1) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej w sposób ograniczający zachowanie osi widokowych i powiązań krajobrazowych,
- 2) nakaz maksymalnego wykorzystania zieleni istniejącej do kształtowania zespołów zieleni przydomowej i nowych sposobów użytkowania terenów oraz kształtowania pasów drogowych w formie założeń alejowych,
- 3) dopuszcza się stosowanie zieleni zwartej o charakterze osłonowym wzdłuż granic terenów o różnym sposobie użytkowania w szczególności od strony projektowanego „północnego korytarza komunikacyjnego” stanowiącego północną granicę obszaru objętego planem.

Oddział 2.

Zasady ochrony środowiska

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska i określa się następujące zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem ustala się zakaz:
 - a) wprowadzenia ścieków nieoczyszczonych do gruntu, w szczególności ścieków opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych narażonych na zanieczyszczenia, niespełniających wymagań dotyczących jakości określonych w przepisach z zakresu ustawy prawa wodnego,
 - b) stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
- 2) 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.); systemy grzewcze wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, muszą spełniać wymagania emisyjne określone w obowiązujących przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska,
- 3) dla zapewnienia ochrony akustycznej ustala się maksymalne, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) dla ochrony próchnicznej warstwy ziemi ustala się:

- a) nakaz minimalizacji przekształceń powierzchni ziemi powodujących zmianę naturalnego ukształtowania terenu,
- b) zasadę wykorzystania mas ziemi, wymagających przemieszczenia w ramach prowadzonych robót budowlanych, do zagospodarowania na części terenu niezwiązanego z inwestycją lub do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

2. Ustala się zasady postępowania z odpadami:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.),
- 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

3. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz stosowania ograniczeń określonych w rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227, poz. 4585).

Oddział 3.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem linie zabudowy należy kształtować zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu przez nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym nie bliżej niż:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ i 1 - 5KDL oraz istniejących, zlokalizowanych poza granicami planu, tj. ul. Małopolskiej i ul. Łódzkiej,
- 2) 6 m od linii rozgraniczających tereny pozostałych dróg publicznych,
- 3) 4 m od linii rozgraniczających, nie wyznaczonych w planie, istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące kształtowania powierzchni zabudowy:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW, udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym, nie większy niż 35%,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN1, udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większy niż 25%,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN2, udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większy niż 30%,
- 4) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN3, udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większy niż 20%,
- 5) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami U1 i U2, udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym nie większy niż 30%,
- 6) dla terenu zieleni urządzonej z usługami oznaczonym na rysunku planu symbolem ZU, udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu nie większy niż 15%.

3. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW nie mniej niż 40% powierzchni terenu, objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN1 i MN3 nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN2 nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U1 i U2 nie mniej niż 30% powierzchni działki lub terenu objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym,

5) dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZU nie mniej niż 80%.

4. Gabaryty zabudowy należy kształtować zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 3.

Oddział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Na terenach wyznaczonych w planie nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości; przy czym dla przypadku o którym mowa w art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) ustala się następujące zasady i warunki tworzenia nowych działek:

1) minimalna powierzchnia:

- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 550 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- d) 800 m² dla zabudowy usługowej,
- e) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) minimalna szerokość frontów:

- a) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- d) 20 m dla zabudowy usługowej,
- e) 25 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3) przebieg projektowanych granic prostopadle do linii rozgraniczających dróg z tolerancją do 20°.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek winna umożliwić zachowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów ustalonych w planie a w szczególności lokalizację projektowanej zabudowy i odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby powiększenia i regulacji granic działek sąsiednich lub w celu wyznaczenia ulic wewnętrznych, ciągów pieszo jezdnych lub terenów urządzeń infrastruktury technicznej.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 12. 1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące poza granicami planu drogi lokalne: ul. Małopolska i ul. Łódzka, oraz projektowana droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ.

2. Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się tereny dla lokalizacji dróg publicznych, zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu o następujących klasach technicznych i szerokościach w liniach rozgraniczających:

- 1) teren drogi klasy Z „zbiorcza” oznaczony symbolem KDZ, umożliwiający kontynuację położonej poza granicami planu ul. Szajnowicza – Iwanowa, o szerokości nie mniejszej niż 30 m;
- 2) tereny dróg klasy L „lokalna” projektowanych i wyznaczonych w nawiązaniu do istniejących wydzielonych fragmentów pasów drogowych, oznaczone symbolami 1KDL o szerokości 15 m oraz oznaczone symbolami 2 – 5KDL o szerokości 12 m;
- 3) tereny dróg klasy D „dojazdowa” istniejących i projektowanych oznaczonych symbolami 1 – 10 KDD, o szerokości 10 m.

3. Uzupełniającą sieć dostępu do poszczególnych działek zapewnią istniejące i projektowane, nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne i tereny komunikacji pieszo – jezdnej, o parametrach odpowiednich do przeznaczenia terenów, które mają obsługiwać.

4. Ustala się nakaz realizacji wydzielonych tras rowerowych o szerokości ścieżki min. 2, 5 m w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych jako KDZ i 1 - 3KDL.

5. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację zieleni przydrożnej, obiektów oraz urządzeń infrastruktury nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, dopuszczonych ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.).

6. Dla zapewnienia obsługi parkingowej obszaru ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia 100% potrzeb parkingowych w granicach działki lub terenu objętego jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym,
- 2) zasadę organizacji funkcji zaopatrzenia wyłącznie z terenu związanego z inwestycją w sposób zapewniający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodu,
- 3) minimalne wskaźniki określające liczbę miejsc parkingowych w zależności od rodzaju użytkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - a) budynek jednorodzinny: 1 miejsce dla budynku w zabudowie szeregowej i 2 miejsca dla budynku w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) budynek wielorodzinny, inne lokale mieszkalne: 1 miejsce na mieszkanie,
 - c) biura, administracja, obsługa bankowa, pocztowa oraz podobne funkcje o charakterze biurowym, w tym kancelarie, gabinety, pracownie: 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce na 2 pracowników,
 - d) ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie i inne usługi medyczne oraz gabinety kosmetyczne i odnowy biologicznej: 1 miejsce na 3 użytkowników i 1 miejsce na 2 pracowników,
 - e) handel: 1 miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) gastronomia: 1 miejsce na 5 m² powierzchni ogólnej lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce na 2 pracowników,
 - g) pozostałe, nie wymienione lokale i budynki usługowe: 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej i jedno miejsce na 2 pracowników.
- 4) w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie jednego terenu ustala się obowiązek bilansowania potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu miejsc postojowych lub garażowych obsługującego dany budynek lub teren.

Oddział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasadę lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-jezdnej, z możliwością ich prowadzenia w kanałach technologicznych,
- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.

2. Określa się następujące zasady obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejących w obszarze planu oraz w otoczeniu, projektowanych do rozbudowy sieci wodociągowych,
 - b) realizacja pompowni w celu zapewnienia wymaganego ciśnienia wody pitnej,
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w oparciu o istniejącą, przewidywaną do rozbudowy sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizację projektowanych linii średniego i niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako linie kablowe,
 - c) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych,
- 3) zaopatrzenie w gaz sieciowy z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia poprzez realizację sieci rozdzielczej,

4) zaopatrzenie w energię ciepłą:

- a) z istniejącej w sąsiedztwie obszaru objętego planem, możliwej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb, sieci ciepłowniczej lub z wykorzystaniem systemów opartych na: sieci gazowej, elektroenergetycznej albo źródłach energii odnawialnej,
- b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2,

5) odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem istniejącej w otoczeniu i przewidzianej do rozbudowy, sieci kanalizacji sanitarnej; w miejscach gdzie budowa sieci powodowałaby nadmierne koszty dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych,

6) 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 dróg i parkingów – systemem projektowanych kanałów deszczowych; dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w szczelnych zbiornikach odparowujących,

7) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy lokalizować stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z pozostałymi ustaleniami planu.

3. Ustala się obowiązek instalowania hydrantów nadziemnych, dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, na sieciach wodociagowych o średnicy nominalnej DN 250 lub większej, 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.).

Oddział 7.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu

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

- 1) obiektów handlowych i lokali użytkowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m² a także handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego;
- 2) stacji paliw płynnych, obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz baz i składów;
- 3) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 4) inwestycji polegających na zbieraniu, transporcie, odzysku i unieszkodliwianiu odpadów.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się zakaz realizacji:

- 1) instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii w formie wolnostojących masztów i słupów oraz konstrukcji umieszczonych na budynkach o wysokości powyżej 2 m ponad wysokość budynku,
- 2) nowych napowietrznych linii energetycznych.

Oddział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 15. 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, MN1, MN2, MN3, U1, U2, ZU – 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, 1-5KDL, 1-10KDD – 5%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w formie lokali użytkowych zajmujących wyłącznie parter budynku wielorodzinnego, niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne, zieleń urządzone, obiekty małej architektury w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne, ścieżki piesze i rowerowe, drogi wewnętrzne i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące gabaryty nowej zabudowy:

- 1) geometria dachów – w formie dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci wynoszącym nie więcej niż 40°; wyklucza się możliwość stosowania dachów mansardowych,
- 2) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się zabudowę istniejącą z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z zasadami ustalonymi w planie,
- 2) nową zabudowę kształtować w sposób umożliwiający tworzenie zielonych wnętrz urbanistycznych z placami gier i zabaw dla dzieci oraz miejscami wypoczynkowymi spełniającymi wymagania dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- 3) w przypadku utworzenia zwartej pierzei handlowej wzdłuż ulic: Łódzkiej i Małopolskiej wymagane jest cofnięcie pierzei, jednak nie dalej niż 50 m od linii rozgraniczającej ww. ulic, celem zachowania powiązań krajobrazowych,
- 4) wymagane pełne zaspokojenie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla użytkowania związanego z usługowym wykorzystaniem parterów budynków określonych w §12 ust. 6,
- 5) wprowadza się zakaz realizacji zabudowy uzupełniającej, w formie budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz zespołów tych budynków; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, technicznych, garaży w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub pod poziomem terenu,
- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotów, zielonych trejaży i pergoli.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1** , **MN2** , **MN3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze, garaże i wiaty, urządzenia i obiekty rekreacyjno – wypoczynkowe w tym przydomowe baseny, oczka wodne, zieleń ozdobna i izolacyjna z obiektami małej architektury, dojścia, drogi wewnętrzne, dojazdy i urządzenia infrastruktury technicznej oraz usługi wyłącznie w formie lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku.

2. Ustala się następujące zasady realizacji budynków mieszkalnych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN1 w formie budynków wolnostojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN2 w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub budynków w zabudowie szeregowej,
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MN3 w formie budynków wolnostojących.

3. Ustala się następujące gabaryty nowej zabudowy:

- 1) geometria dachów – w formie dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci wynoszącym nie więcej niż 40°; wyklucza się stosowanie dachów mansardowych; dla budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej nakaz stosowania jednolitej formy dachów,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,

3) wysokość zabudowy uzupełniającej – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zachowuje się formę i sposób użytkowania zabudowy istniejącej z możliwością remontów i przebudowy obiektów; rozbudowa, nadbudowa oraz realizacja nowych inwestycji zgodnie z ustaleniami określonymi w planie,
- 2) wprowadza się nakaz realizacji pasa zieleni zwartej o szerokości min. 5 m, wzdłuż północnej granicy terenu oznaczonego symbolem MN3,
- 3) zabudowę uzupełniającą (budynki gospodarcze, garaże, wiaty) należy lokalizować wyłącznie w głębi działek, przy czym powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów zabudowy uzupełniającej w granicach działki nie może przekroczyć 70 m²,
- 4) działalność związana z wykorzystaniem części budynku mieszkalnego na potrzeby usług nie może stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych; zakazuje się prowadzenia działalności usługowej w obiektach zabudowy uzupełniającej.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1** i **U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące gabaryty nowej zabudowy:

- 1) geometria dachów – w formie dachów płaskich,
- 2) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych; wymagane urządzenie przestrzeni ogólnodostępnej z zielenią ozdobną i obiektami małej architektury,
- 2) wymagana realizacja pasów zieleni o charakterze osłonowym i dekoracyjnym od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości minimum 3 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona w formie parku z urządzeniami rekreacyjno – wypoczynkowymi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w formie jednego obiektu z lokalami użyteczności publicznej z zakresu kultury, oświaty, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji, dojścia, dojazdy, elementy małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące gabaryty nowej zabudowy:

- 1) geometria dachu – wielospadowy; dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego, w formie dominanty o łącznej wysokości wraz z budynkiem nie większej niż 14 m,
- 2) wysokość budynków – nie więcej niż 9 m.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) kształt projektowanej bryły obiektu winien uwzględniać położenie terenu i jego ekspozycję,
- 2) powierzchnia terenu zieleni urządzonej w formie parku nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, budynków gospodarczych i garaży.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury związane z gospodarką wodną – studnia głębinowa, pompownia,

2) przeznaczenie dopuszczalne: inne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe), zieleń, miejsca postojowe.

2. Zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego obiektu zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 50%,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni terenu,
- 3) wysokość budynków – do 7 m,
- 4) ukształtowanie połaci dachowych – w dostosowaniu do wymagań technologicznych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna zbiorcza,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) droga dwujezdniowa o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i zapisami § 12 ust. 2 pkt 1, z chodnikami i wydzieloną trasą rowerową,
- 2) dostępność wyłącznie na skrzyżowaniach (pełne skanalizowane) z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2 – 3 KDL , 4 – 5 KDL, 6 – 7 KDD oraz istniejącą ul. Łódzką (poza granicami planu),
- 3) dopuszcza się lokalizację zatok dla przystanków autobusowych i wiat przystankowych z możliwością realizacji powierzchni handlowej nie przekraczającej 10 m², stanowiącej wspólny obiekt budowlany z wiatą przystankową.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne lokalne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) drogi jednojezdniowe z chodnikami, o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i zapisami § 12 ust. 2 pkt 2,
- 2) nakaz realizacji ścieżek rowerowych zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4,
- 3) dopuszcza się lokalizację zatok dla przystanków autobusowych i wiat przystankowych z możliwością realizacji powierzchni handlowej nie przekraczającej 10 m², stanowiącej wspólny obiekt budowlany z wiatą przystankową,
- 4) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych.

§ 23. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1-10KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne dojazdowe,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) drogi jednojezdniowe z chodnikami lub ścieżkami pieszo-rowerowymi o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i zapisami § 12 ust. 2 pkt 3,
- 2) dopuszcza się kształtowanie pasów drogowych jednoprzestrzennych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 25. Prezydent Miasta zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 478/XXVI/2012
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 26 września 2012 r.

