

UCHWAŁA NR 570/XXXI/2013
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 31 stycznia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie
w dzielnicy Lisiniec pomiędzy ulicami: Wejherowską i Białostocką.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz 871), Rada Miasta Częstochowy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Lisiniec, pomiędzy ulicami Wejherowską i Białostocką.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem", obejmuje obszar o powierzchni około 19 ha, którego granice wyznacza: od strony zachodniej - ulica Wejherowska, od strony północnej - granica istniejącego cmentarza, od strony wschodniej - ulica Białostocka, a od strony południowej linia przebiegająca w odległości od około 20 m do około 77 m od ulicy Wręczyckiej.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi, załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące załącznik Nr 2;

2) 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, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 4. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

d) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

h) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zawarte w rozdziale 3, obejmujące:
 - a) przeznaczenie terenów,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania terenów,
 - c) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne, w tym:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) linia określająca zasięg strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza,
- e) linia określająca zasięg strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza,
- f) linia określająca zasięg strefy ochrony sanitarnej w odległości 500 m od cmentarza;

2) symbole literowo-liczbowe, służące identyfikacji terenów objętych planem, składające się z:

a) symbolu literowego, określającego przeznaczenie terenów:

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- **U** – tereny zabudowy usługowej,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **KDD** – tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** – tereny komunikacji pieszo-jezdnej;

b) numeru porządkowego, umieszczonego za symbolem literowym, służącemu identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) strefa uciążliwości wzdłuż linii elektroenergetycznej określająca orientacyjnie występowanie pola elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych;
- 3) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej, w tym numery ewidencyjne działek.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów 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. Wprowadzone w planie ustalenia należy rozumieć w znaczeniu przepisów obowiązujących w dniu podjęcia uchwały.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §6 uchwały, nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-liczbowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, które winny dominować w granicach terenu i którym są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub istniejących obiektów budowlanych w dotychczasowej formie, z możliwością przekształceń na warunkach określonych w planie;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, nośników reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane, takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997, przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię budynków gospodarczych i garaży, bez wliczania powierzchni zajmowanej przez altany;
- 8) **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;
- 9) **szyldzie** - należy przez to rozumieć planszę reklamową umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym, której powierzchnia nie przekracza 0,7 m²;
- 10) **tablicy reklamowej typu billboard** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m² lub wysokości całkowitej przekraczającej 5 m od powierzchni gruntu;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 12) **zabudowie produkcyjnej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą o ograniczonej skali, w tym zwłaszcza zabudowę wykorzystywaną przez mikroprzedsiębiorców, z wyłączeniem produkcji przemysłowej i jednocześnie:
 - a) nie powodującą zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego ma tytuł prawny prowadzący działalność produkcyjną,
 - b) nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć tereny wymienione w definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);

- 14) zabudowie - należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków o określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w tym obiektami wymienionymi w §16 uchwały;
- 15) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć tereny zieleni tworzone przez zespoły: roślinności niskiej, krzewów i drzew, kształtujące krajobraz i pełniące funkcje osłonowe lub izolujące przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiada definicji zawartej w art.143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- 3) **obiekt budowlany, budynek, budowla, urządzenie budowlane, obiekt małej architektury, tymczasowy obiekt budowlany, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy** - odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);
- 5) **emisja, standard jakości środowiska, środowisko, zanieczyszczenie** - odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 3 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz.150, z późn. zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem

Oddział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. W celu ochrony ładu przestrzennego, wprowadza się nakaz zachowania obszaru objętego planem jako obszaru zabudowy niskiej, o dużym udziale terenów zieleni, poprzez:

- 1) ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 uchwały, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ograniczenie wysokości projektowanych obiektów budowlanych do 15 m;
- 2) nakaz realizacji budynków zgodnie z ustalonymi w rozdziale 3 uchwały parametrami kształtowania zabudowy;
- 3) urządzenie terenów zieleni w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej terenów, w tym poprzez wprowadzenie zadrzewień z udziałem gatunków rodzimych;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w formie budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

2. Wprowadza się nakaz ujednolicenia formy, skali i kolorystyki projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych tworzących pierzeje ulicy Wejherowskiej oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1, zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN.1, MN.2, MN.3, MN/U6, MN/U7, MN/U8 i MN/U9 poprzez wprowadzenie nakazu:

- 1) ujednolicenia w obrębie poszczególnych działek budowlanych: geometrii dachów, kolorystyki i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu;
- 2) stosowania na dachach o kącie nachylenia połąci dachowych równego lub większego od 22° koloru pokrycia dachowego zbliżonego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej (o odcieniach czerwieni takich jak czerwień ceglasta lub cynober) z dopuszczeniem zastosowania koloru grafitowego;
- 3) stosowania w budynkach mieszkalnych elewacji o barwach złamanych, a w szczególności o barwach pastelowych.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem:

- 1) wprowadza się nakaz stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych oraz dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki;
- 2) wprowadza się nakaz stosowania na budynkach dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 8°;
- 3) dopuszcza się realizację nad płaszczyznę dachu pomieszczeń technicznych i anten o powierzchni nie przekraczających łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 4) w przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących budynków, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m od wysokości dopuszczanej planem;
- 5) w przypadku konieczności rozbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów:
 - a) o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę nie więcej niż o 30% w stosunku do powierzchni zabudowy dopuszczanej planem,
 - b) na działkach o intensywności zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem, dopuszcza się ich rozbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia intensywności zabudowy nie więcej niż o 30% w stosunku do wielkości dopuszczanej planem.

4. Ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji tablic reklamowych typu billboard oraz lokalizacji reklam świetlnych o zmiennej treści;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach: terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz w granicy terenów oznaczonych symbolami: ZP.1 i KX2;
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN.1, MN.2, MN.3 i KX1 wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów.

5. Ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem zapisów art. 43 ustawy z dnia 25 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr. 19, poz. 115, z póź. zm.), oraz zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu:

- 1) jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące przy ulicy Białostockiej;
- 2) 8 m - od linii rozgraniczających ulicy Wejherowskiej (ulica poza planem);
- 3) 5 m - od linii rozgraniczających projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych, oznaczonych symbolami: KDD1, KDW2 i KDW3 oraz projektowanego terenu komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonego symbolem KX2.

6. Ustala się następujące zasady realizacji nowych ogrodzeń:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości wyższej niż 2,2 m;
- 2) od strony dróg publicznych, wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-jezdnej:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
 - b) wysokość ogrodzeń nie może przekroczyć 1,8 m nad poziomem terenu.

7. Dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, wyłącznie:

- 1) gdy projektowany budynek mieszkalny, usługowy lub produkcyjny będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany istniejącego budynku na działce sąsiedniej;
- 2) budynków gospodarczych i garażowych, i pod warunkiem, że budynek w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy nie będzie dłuższy niż 6 m i wyższy niż 3 m.

8. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych.

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznej zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDW1, KX1 i ZP.1 - tworzące strefę wejściową do cmentarza.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień;
- 2) nakazuje się przestrzeganie zasady zapewnienia dostępności w korzystaniu z przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych;
- 3) nakazuje się, by objekty małej architektury, w szczególności takie jak ławki, kosze na śmieci czy lampy oświetleniowe, miały ujednoliconą formę.

Oddział 2.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. Zasady zagospodarowania terenów określone w niniejszym paragrafie, wraz z pozostałymi ustaleniami planu stanowią podstawę do dokonywania scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, związane z ich podziałem na działki:

- 1) wydzielanie działek pod kątem prostym w stosunku do linii rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem tolerancji $\pm 15^\circ$,
 - 2) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek:
 - a) 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) 700 m² - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - d) 1000 m² - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszczanej do zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej (dotyczy terenu oznaczonego symbolem MN/U.2);
 - 3) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek:
 - a) 14 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) 14 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 18 m - dla zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszczanej do zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej (dotyczy terenów oznaczonych symbolami: U1 i MN/U.2).
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż określone w ust. 2 wyłącznie:
- 1) w celu powiększenia przyległej działki lub regulacji granic;
 - 2) dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenu zieleni;
 - 3) dla realizacji dróg lub ciągów pieszo-jezdných.

Oddział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) warunkiem likwidacji istniejących zadrzewień jest urządzenie terenów zieleni w ramach powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek budowlanych;
- 2) dla ochrony powierzchni ziemi ustala się:
 - a) nakaz ochrony powierzchni ziemi przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenów i odprowadzenie wód opadowych,

- b) obowiązek zdjęcia próchnicznej warstwy gleby w trakcie prowadzonych robót budowlanych i jej ponownego rozproszczenia w końcowej fazie inwestycji lub wykorzystania do rekultywacji powierzchni innych działek niekorzystnie przekształconych;
- 3) na obszarze objętym planem wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu i wprowadza się:
- a) wymóg ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. z 2012r. poz. 145),
- b) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- c) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do wód lub ziemi;
- 4) dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:
- a) wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
- b) zastosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
- c) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 5) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości do której prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 6) lokalizacja zabudowy o funkcji usługowej i produkcyjnej w pobliżu istniejących budynków mieszkalnych jest uwarunkowana zabezpieczeniem budynków mieszkalnych przed potencjalnymi uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem tej zabudowy, w tym poprzez realizację na działce objętej inwestycją zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m od strony budynków mieszkalnych;
- 7) lokalizacja zabudowy przy liniach napowietrznych elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych;
- 8) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. z 2010r. Nr 185, poz.1243, z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.);
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) MN.1, MN.2 i MN.3 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.5, MN/U.6, MN/U.7, MN/U.8 i MN/U.9 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:
- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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.);
- 2) nowej zabudowy usługowej i produkcyjnej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, za wyjątkiem lokalizacji w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U4 i U.1 warsztatów samochodowych liczących nie więcej niż 3 stanowiska obsługi;

- 3) stacji paliw gazu płynnego, składów i baz oraz obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;
- 4) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy wyższej niż 100 kW;
- 6) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach.

Oddział 4.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) zakładów produkujących artykuły żywności;
- 3) zakładów żywienia zbiorowego;
- 4) zakładów przechowujących artykuły żywności.

2. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 150 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarze.

3. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 500 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jaki tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz. 315) .

4. Warunkiem lokalizacji w odległości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza obiektów wymienionych w ust.1 jest podłączenie do sieci wodociągowej:

- 1) działki budowlanej w granicach której mają być zlokalizowane obiekty wymienione w ust.1;
- 2) wszystkich budynków korzystających z wody o funkcjach wymienionych w ust.1.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) ulice: Białostocka i Wejherowska (położone poza planem) - istniejące drogi lokalne;
- 2) projektowana droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD1** ;
- 3) istniejąca droga, służąca jako dojazd do cmentarza, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW1** ;
- 4) projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW2, KDW3** ;
- 5) istniejący ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX1** ;
- 6) projektowany ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX2** .

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;
- 2) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych winna być nie mniejsza niż określona w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu ścieżek pieszych i rowerowych.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznej i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów produkcyjnych i usługowych 1 miejsce postojowe / 30m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów oraz jednocześnie 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych.

Oddział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont a także zmiany przebiegu lub rozbiórkę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej mogą być realizowane wyłącznie jako sieci podziemne.

2. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- b) przy utrzymaniu i projektowaniu sieci wodociągowej, w bilansach zapotrzebowania w wodę, należy uwzględnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, służącą do zewnętrznego gaszenia pożaru;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625, z późn.zm.),
- b) w przypadku kolizji istniejących napowietrznych linii średniego napięcia z projektowaną zabudową wymagana jest ich wymiana na linie kablowe podziemne;

3) zasilanie w gaz z sieci gazowych, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne;

4) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne, z zachowaniem nakazów wprowadzonych w § 10 ust.1 pkt 4 a i b uchwały;

5) obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz.1800, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675, z późn.zm.);

6) odprowadzanie ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem gromadzenia ścieków w bezodpływowych zbiornikach do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych, jako rozwiązania tymczasowego do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości, z zachowaniem nakazów wprowadzonych w § 10 ust 1 pkt 3 uchwały lub odprowadzenie nadmiaru wód do kanalizacji deszczowej.

Oddział 7.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów.

2. Do czasu budowy projektowanych dróg i terenów komunikacji pieszo-jezdnej, tereny wyznaczone na rysunku planu dla ich realizacji winny być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym jako tymczasowych obiektów budowlanych.

Oddział 8.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN.1, MN.2, MN.3, MN/U.6, MN/U.7, MN/U.8, MN/U.9 i U.1 - wartość stawki procentowej określa się na 20,0%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4 i MN/U.5 – wartość stawki procentowej określa się na 1,0%;
- 3) dla pozostałych terenów wysokość stawki procentowej określa się na 30,0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. Przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu wyodrębnionych terenów może towarzyszyć, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, następująca zabudowa uzupełniająca:

- 1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy: budynki garażowe, gospodarcze, a w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej: budynki magazynowe lub budynki zaplecza administracyjno-socjalnego;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) terenowe obiekty sportu i rekreacji oraz obiekty małej architektury i tereny zieleni;
- 4) urządzenia budowlane oraz budowle integralnie związane z funkcją terenu ustaloną w planie.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN.1** , **MN.2** i **MN.3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 i MN.3 ustala się przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:

- 1) ogranicza się wysokość projektowanych budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w postaci budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) wyklucza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;

4) przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem MN.1 wprowadza się wymóg uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, z dopuszczeniem jej przebudowy poprzez realizację linii jako podziemnej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 i MN.2 - maksymalnie 0,25,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MN.3 - maksymalnie 0,3;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 240 m², z ograniczeniem powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garażowych do 100 m²;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 i MN.2:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - minimum 12 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - minimum 10 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem MN.3:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - minimum 10 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - minimum 9 m;

3) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - maksymalnie 9 m,
- b) budynków oraz wiat gospodarczych i garażowych - maksymalnie 5 m.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN/U.1** , **MN/U.4** i **MN/U.5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa.

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:

1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) wyklucza się lokalizację:

- a) zabudowy produkcyjnej,
- b) tymczasowych obiektów usługowych;

3) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży w głębi nieruchomości.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U.1 i MN/U.4 - maksymalnie 0,4,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U.5 - maksymalnie 0,3;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 240 m²;

- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - maksymalnie 10 m,
 - b) budynków usługowych - maksymalnie 8 m,
 - c) budynków oraz wiat gospodarczych i garażowych – maksymalnie 5 m;
- 3) kształtowanie geometrii dachów - wprowadza się ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U.2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna nieuciążliwa.
 2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) teren przeznaczony do docelowego przekształcenia w teren o funkcji mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę, z dopuszczeniem:
 - a) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków o funkcji produkcyjnej,
 - b) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków o funkcji produkcyjnej na budynki o funkcji usługowej,
 - c) lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym.
 3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,5;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
 4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - do 240 m²;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków związanych z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu - maksymalnie 10m,
 - b) budynków oraz wiat gospodarczych i garażowych – maksymalnie 5 m;
 - 3) kształtowanie geometrii dachów - wprowadza się ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **MN/U.3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.
 2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:
 - 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz realizacji nowych obiektów budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 2) nowa zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z ograniczeniem powierzchni zabudowy budynków o funkcji usługowej do 50% łącznej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
 - 3) wyklucza się lokalizację:
 - a) zabudowy produkcyjnej,
 - b) tymczasowych obiektów usługowych;
 - 4) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży w głębi nieruchomości.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,3;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - do 240m²;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - maksymalnie 10 m,
 - b) budynków oraz wiat gospodarczych i garażowych – maksymalnie 5 m;
- 3) kształtowanie geometrii dachów - wprowadza się ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN/U.6** i **MN/U.7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:
- 1) ogranicza się wysokość projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) zabudowy produkcyjnej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 3) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży w głębi nieruchomości.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,3;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 360 m², z ograniczeniem powierzchni zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych do 200 m²;
 - 2) szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych wolnostojących - minimum 12 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w zabudowie bliźniaczej - minimum 10 m;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - maksymalnie 10 m,
 - b) budynków usługowych - maksymalnie 8 m,
 - c) budynków oraz wiat gospodarczych i garażowych – maksymalnie 5 m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN/U.8** i **MN/U.9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:
- 1) ogranicza się wysokość projektowanych budynków mieszkalnych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w postaci budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) wyklucza się lokalizację:
 - a) zabudowy produkcyjnej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 4) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży w głębi nieruchomości.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,3;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 360 m², z ograniczeniem powierzchni zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych do 100 m²;
 - 2) szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej - minimum 7 m,
 - b) dla budynków usługowych - minimum 12 m;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - maksymalnie 9 m,
 - b) budynków oraz wiat gospodarczych i garażowych – maksymalnie 5 m.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **U.1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:
- 1) ogranicza się wysokość projektowanej zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej;
 - 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
 - 3) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży w głębi nieruchomości.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,3;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 360m², z ograniczeniem powierzchni zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i magazynowych do 200 m²;
 - 2) szerokość elewacji frontowej dla budynków usługowych - minimum 10 m;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych i zaplecza socjalno- administracyjnego - maksymalnie 6 m,
 - b) budynków oraz wiat gospodarczych, garażowych i magazynowych – maksymalnie 5 m,
 - c) innych obiektów budowlanych – maksymalnie 8 m.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) zagospodarowanie terenu uwzględniające położenie w strefie wejściowej do cmentarza, w tym szczególnie poprzez stosowanie ustaleń zawartych w § 8 uchwały.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 90% w stosunku do powierzchni terenu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych:
 - a) obiektów małej architektury - maksymalnie 2,5 m,
 - b) innych obiektów budowlanych - maksymalnie 6 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) klasa techniczna – droga dojazdowa;
- 2) droga jednojezdniowa, z wydzielonymi chodnikami wzdłuż terenów zabudowanych;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako drogi wewnętrznej służącej jako dojazd do cmentarza;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) zagospodarowanie terenu uwzględniające położenie w strefie wejściowej do cmentarza, w tym szczególnie poprzez stosowanie ustaleń zawartych w §8 uchwały;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 30% w stosunku do powierzchni terenu;
- 5) droga jednojezdniowa, z wydzielonym chodnikiem;
- 6) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 21 m do 24 m;
- 7) Wysokość obiektów małej architektury - maksymalnie 2,5 m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDW2** i **KDW3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 10% w stosunku do powierzchni terenu;
- 2) realizacja drogi jednoprzestrzennej dla ruchu kołowego i pieszego;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 8 m, z obowiązkiem wydzielenia na końcu drogi placu do zawracania o minimalnych wymiarach 14x14 m.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **KX1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) tereny zieleni.

2. Ustala się następujące warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejący ciąg pieszo-jezdny wraz z towarzyszącymi terenami zieleni, obiektami małej architektury, parkingami i obiektami handlowymi przeznaczonymi do handlu zniczami i kwiatami oraz innymi urządzeniami technicznymi i budowlami integralnie związanymi z istniejącym placem wejściowym do cmentarza;
- 2) rodzaj zabudowy usługowej ograniczony wyłącznie do zabudowy usługowej związanej z obsługą cmentarza w szczególności przeznaczonej do handlu zniczami i kwiatami;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych pod warunkiem:
 - a) realizacji obiektów handlowych wyłącznie jako obiektów tymczasowych,
 - b) lokalizacji obiektów o identycznych: gabarytach, formie i kolorystyce w przypadku lokalizacji więcej niż jednego obiektu handlowego;
- 4) łączna wielkość powierzchni przeznaczonej dla lokalizacji ustawienia tymczasowych obiektów handlowych ograniczona do 10% powierzchni terenu oznaczonego KX.1, przy ograniczeniu powierzchni zabudowy pojedynczego kiosku do 6 m²;
- 5) zagospodarowanie terenu uwzględniające położenie w strefie wejściowej do cmentarza, w tym szczególnie poprzez stosowanie ustaleń zawartych w §8 uchwały;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających - od 23 m do 24 m;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 30% w stosunku do powierzchni terenu;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) obiektów usługowych (handlowych) i obiektów małej architektury – maksymalnie 2,5 m,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej – maksymalnie 6 m;
- 9) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 12°.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) wydziela się ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KX2 z możliwością dojazdu do nieruchomości bezpośrednio przylegających;
- 2) wyklucza się lokalizację budynków i wiat, w tym jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się utwardzenie terenu w 100%;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 5) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 6 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 31. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

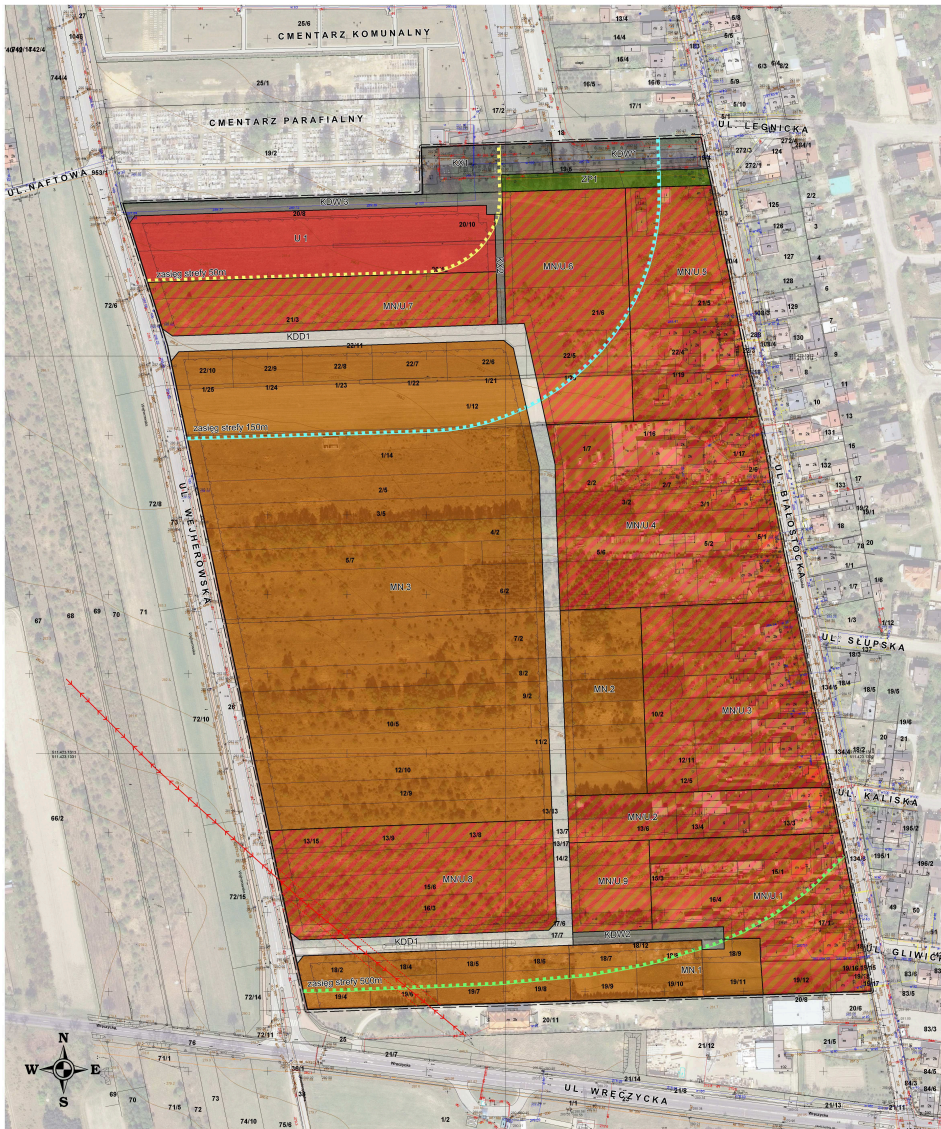
- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej informacji danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski



PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY
 MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE
 W DZIELNICY LISINIEC POMIĘDZY ULICAMI WIEJEROWSKĄ I BIAŁOSTOCKĄ
RYSunEK PLANU
 RYSUNEK PLANU SPORZĄDZONY W SKALI 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Częstochowy Nr 570/XXXI/2013
 z dnia 31 stycznia 2013 r.

LEGENDA

- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**
 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADAMI UŻYTKOWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINEA ZABUDOWY
 - LINE OKREŚLAJĄCA ZASIĘG STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 50m OD CMENTARZA
 - LINE OKREŚLAJĄCA ZASIĘG STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150m OD CMENTARZA
 - LINE OKREŚLAJĄCA ZASIĘG STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 500m OD CMENTARZA
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ USŁUGOWEJ
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TERENY ZIELEN URZĄDZONEJ
 - TERENY DROG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE
 - TERENY DROG WEWNĘTRZNYCH
 - TERENY KOMUNIKACJA PIESZO-JEZDNEJ

2. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM :

- NUMERY EVIDENCYJNE DZIAŁEK**
- ISTNIEJĄCE SIECI KANALIZACJA SANITARNEJ**
- ISTNIEJĄCE SIECI WODOCIĄGOWE**
- ISTNIEJĄCE SIECI GAZOWE**
- ISTNIEJĄCE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE**
- STREFA LICZLIWYCH WOD I LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ OKREŚLAJĄCA ORIENTACYJNE WYSTĘPOWANIE POLA ELEKTROMAGNETYCZNEGO O WARTOŚCIACH PONADNORMATYWNYCH**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY

