

**UCHWAŁA NR 183.XVI.2015
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 29 października 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej
i Obrońców Westerplatte**

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 2015 r. poz. 1515), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt: 8, 9 i 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 24,9 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 897/L/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2.1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 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, stanowiące załącznik nr 2.

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

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez ustalenie:

- sposobu ochrony panoramy miasta,
- zasad urządzania terenów zieleni,
- kolorystyki budynków i sposobu kształtowania geometrii dachów,
- zasad sytuowania nośników reklamowych oraz ogrodzeń,

b) ogólne zasady kształtowania zabudowy wraz z ustaleniem:

- zasad realizacji budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego,
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości,

- linii zabudowy,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem wraz z określeniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów określające w zależności od potrzeb:
- a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) oznaczenia graficzne:
- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefa zieleni urządzonej i ruchu pieszego,
 - e) strefa ochrony widoku;
- 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
- a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **U/MW** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - f) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - g) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
 - h) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący 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) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 2) strefa uciążliwości wzdłuż linii elektroenergetycznych określająca orientacyjne występowanie pola elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych;
- 3) gazociągi;
- 4) wodociągi;
- 5) kanały sanitarne;
- 6) kanały deszczowe;
- 7) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów dróg publicznych a także wskaźników kształtowania zabudowy na terenach nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obejmujących:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) tereny lub obiekty chronione ustawą o ochronie przyrody.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziałach od 2 do 8, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §5 ust.1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

3. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dominujące przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe, i mogące z nim harmonijnie współistnieć;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych: budynków i nośników reklamowych, przy czym jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dopuszcza się przekroczenie tych linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach,
 - c) szyldy oraz portiernie;
 - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych nie związanych z wytworzeniem dóbr materialnych a także składowaniem lub magazynowaniem;
 - 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura, sport i rekreacja a także publiczna: administracja, nauka, szkolnictwo wyższe, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
 - 10) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z: prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, a także składowaniem lub magazynowaniem;
 - 11) **budynku lub wiacie zaplecza gospodarczo-magazynowego** – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe służące do obsługi zabudowy innej niż mieszkaniowa lub zamieszkania zbiorowego, a w szczególności służące do obsługi zabudowy usługowej lub obiektów sportowych;
 - 12) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe, niebędące znakiem drogowym lub znakiem informującym ustawionym przez gminę;
 - 13) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych większym niż 22° lecz nie większym niż 45°;
 - 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
 - 15) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się powyżej poziomu terenu, obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
 - 16) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek, zespół budynków lub część budynku o określonej funkcji wraz z innymi niezbędnymi dla funkcjonowania obiektami budowlanymi, w szczególności budynkami oraz wiatami: garażowymi, gospodarczymi i zaplecza gospodarczo-magazynowego, a także obiektami wymienionymi w §7 ust. 3 uchwały;
 - 17) **zabudowie ścisłej** – należy przez to rozumieć połączony ze sobą zespół co najmniej 3 budynków, w której poszczególne budynki przylegają do siebie, tworząc pierzeję lub zwarty zespół/ grupę budynków.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
 - 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartego w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
 - 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 4) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);
- 5) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651);
- 6) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem

ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 6. 1. W związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego, w celu ochrony ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 9 nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz ograniczenia wysokości projektowanych obiektów budowlanych do 22 m;
- 2) w wyznaczonej wzdłuż ulicy Łódzkiej, w sposób graficzny na rysunku planu, strefie ochrony widoku, wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji nadziemnych obiektów budowlanych oraz nośników reklamowych, za wyjątkiem nie przesłaniających widoku na Jasną Górę: urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz ażurowych ogrodzeń,
 - b) nakaz urządzenia terenów zieleni jako niskiej, nie przesłaniającej widoku na Jasną Górę.

2. Z uwzględnieniem uregulowań zawartych w ustaleniach szczegółowych, ustala się następujące zasady urządzania terenów zieleni:

- 1) w pasie wyznaczonym w sposób graficzny na rysunku planu jako strefa zieleni urządzonej i ruchu pieszego wprowadza się nakaz urządzenia terenów zieleni z ciągami pieszymi;
- 2) w granicy pasa drogowego oznaczonego symbolem KDL3 wprowadza się nakaz realizacji zadrzewień w formie szpalerów drzew, w szczególności wzdłuż terenów oznaczonych symbolami ZP2 i ZP3;
- 3) w granicy pasa drogowego oznaczonego symbolem KDD1 wprowadza się nakaz realizacji zadrzewień w formie szpalerów drzew, w szczególności wzdłuż wyznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu strefy zieleni urządzonej i ruchu pieszego;
- 4) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, U/MW i US wprowadza się nakaz realizacji zieleni wysokiej oceniającej parkingi – w postaci pojedynczych drzew rozmieszczonych między stanowiskami postojowymi lub pasów zieleni rozdzielających rzędy stanowisk postojowych.

3. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków, w szczególności w zakresie stosowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych i pokryć dachowych dachów stromych.

4. Na elewacjach zewnętrznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych:

- 1) wprowadza się nakaz stosowania barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku;
- 2) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: szkło, stal nierdzewna, aluminium, miedź, beton, kamienie naturalne, cegła klinkierowa.

5. Wprowadza się nakaz stosowania na dachach stromych koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności: grafitowego lub ciemnobrązowego.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów:

- 1) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w tym z pomieszczeniami usługowymi, realizacja dachów jako stromych (dwuspadowych lub wielospadowych), z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 2) na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z pomieszczeniami usługowymi, realizacja dachów jako płaskich, z dopuszczeniem dachów o nachyleniu połaci dachowych do 25°, bez wprowadzania ograniczeń dotyczących ich geometrii;
- 3) na budynkach usługowych, za wyjątkiem budynków usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5 i U/MN, a także na obiektach usług sportu i rekreacji oraz na budynkach zamieszkania zbiorowego – realizacja dachów jako płaskich, z dopuszczeniem realizacji dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i rozwiązań konstrukcyjnych, bez wprowadzenia ograniczeń dotyczących nachylenia połaci dachowych;
- 4) na budynkach usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5 i U/MN, realizacja dachów jako stromych (dwuspadowych lub wielospadowych), z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 5) na budynkach oraz wiatlach: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego, a także na obiektach takich jak portiernie, realizacja dachów jako płaskich, z dopuszczeniem w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i U/MN realizacji na budynkach oraz wiatlach: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego dachów o nachyleniu połaci dachowych i o geometrii nawiązującej do dachów na budynkach mieszkalnych lub usługowych zlokalizowanych w granicach tej samej działki budowlanej.

7. Określa się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach:
 - a) terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - b) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych świetlnych (emitujących światło) lub służących do bieżącej zmiany informacji wizualnej;
- 3) za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U/MW, wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych: o powierzchni reklamowej lub o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 6 m² lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 6 m, liczonej od poziomu gruntu;
- 4) w granicach terenów oznaczonych symbolami MW:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni reklamowej lub o powierzchni tablicy reklamowej większej niż 2 m²,
 - b) na budynkach dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych wyłącznie w poziomie parteru;
- 5) w granicach terenów oznaczonych symbolami MN wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni reklamowej lub powierzchni tablicy reklamowej nie przekraczającej 0,7 m².

8. Określa się następujące zasady dotyczące realizacji nowych ogrodzeń:

- 1) w granicy terenów oznaczonych symbolami MW i MN oraz w granicy dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji ogrodzeń o wysokości wyższej niż 2,2 m;
- 2) w granicy terenów oznaczonych symbolami: U/MW, U/MN, US i ZP wprowadza się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych, o wysokości wyższej niż 2,2 m.

§ 7. 1. Na budynkach dopuszcza się realizację:

- 1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych – o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 4 m ponad wysokość budynków;
- 2) elementów takich jak: świetliki dachowe, kolektory słoneczne i urządzenia fotowoltaiczne – do wysokości nie większej niż 1,5 m ponad wysokość budynków;

- 3) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 4) urządzeń innych niż wymienione w pkt 2 i 3, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekroczy 3 m.

2. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych.

3. W granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc parkingowych;
- 2) terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 3) obiektów małej architektury i terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli.

4. Wprowadza się następujące zasady realizacji budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego:

- 1) lokalizacja garaży wskazana jako wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży jako podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat: garażowych i gospodarczych jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, U/MN i US;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat zaplecza gospodarczo-magazynowego jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5, U/MN i US;
- 5) wprowadza się zakaz realizacji budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego jako obiektów tymczasowych;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji zespołów garażowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem MW1.

5. Z uwzględnieniem uregulowań zawartych w przepisach z zakresu Prawa budowlanego, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku lokalizacji zabudowy: bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zabudowy ścisłej.

6. Ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w sposób graficzny na rysunku planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 8. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Przy korzystaniu z wód, a w szczególności w zakresie poboru wód oraz sposobu postępowania z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1974).

4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu: ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) U/MW i U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) ZP1 i US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

6. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe), w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

7. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

8. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.

9. Warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej na działkach budowlanych przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową, w tym poprzez oddzielenie pasem zieleni izolacyjnej.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących 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 (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.), za wyjątkiem: dróg utwardzonych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą infrastrukturą;
- 2) zabudowy produkcyjnej, w tym składów i magazynów oraz baz;
- 3) giełd towarowych i handlu targowiskowego oraz obiektów sprzedaży opału;
- 4) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 5) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 6) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami ZP oraz dostępne publicznie, zagospodarowane na cele usługowe, części terenów oznaczonych symbolami: U/MW i US;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:
 - a) realizacji urządzonych miejsc spotkań mieszkańców w formie placów lub ciągów pieszych, z: elementami małej architektury i ławkami oraz z urządzeniem terenów zieleni,

- b) zapewnienia swobody poruszania się osobom niepełnosprawnym wraz z zapewnieniem odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi publiczne:

- 1) istniejące ulice: Łódzka oznaczona symbolem KDL1 i Poleska oznaczona symbolem KDL2;
- 2) projektowana droga oznaczona symbolem KDL3 łącząca ulicę Poleską z projektowanym przedłużeniem ulicy Obrońców Westerplatte;
- 3) projektowane drogi oznaczone symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 i KDD7.

2. Obszar objęty planem przylega od strony północnej do terenu przeznaczonego do budowy drogi publicznej – projektowanego przedłużenia ulicy Obrońców Westerplatte.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

4. 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) ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

a) dla zabudowy usługowej jednocześnie:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na jedną zmianę,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 30 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń o funkcji usługowej związanych z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,

c) dla obiektów sportowych:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 50 m² powierzchni zabudowy krytych obiektów sportowych,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 250 m² powierzchni terenu zajętego przez terenowe obiekty sportowe,

d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, a także obiektów sportowych, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 5 do 20,
- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 21 do 40,
- 5% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego, w tym z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §8 ust. 3 uchwały;

- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne;
- 4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o ciepło sieciowe lub w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej – pod warunkiem uwzględnienia nakazów zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §8 ust. 2 i 3 uchwały, na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem urządzeń chłonnych lub retencyjnych, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do urządzeń kanalizacji deszczowej.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejących sieci.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w: §7 ust. 3 pkt 4, §21 pkt 2 lit c i §22 pkt 2 lit c uchwały;
- 2) nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu – wzdłuż dróg publicznych oraz wzdłuż istniejących sieci, poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

wraz z określeniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych

§ 13. 1. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2 i MN3:

- minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 600 m²,
- minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 14 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5 i U/MN:

- minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 800 m²,
- minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 20 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, U/MW, US i ZP1:

- minimalna wielkość nowo wydzielanych działek – 1500 m²,
- minimalne szerokości nowo wydzielanych działek – 25 m;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1:

a) dla terenów dróg, urządzeń infrastruktury technicznej, terenów zieleni, w tym dla terenów zieleni w granicach terenów oznaczonych symbolami ZP2 i ZP3,

- b) w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej w granicach terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3, z zastrzeżeniem, że minimalna wielkość nowo wydzielanych działek wyniesie co najmniej 300 m², przy minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek wynoszącej co najmniej 7 m,
- c) w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji zabudowy w zabudowie bliźniaczej w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i U/MN, z zastrzeżeniem, że minimalna wielkość nowo wydzielanych działek wyniesie co najmniej 500 m², przy minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek wynoszącej co najmniej 14 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.
2. Określa się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2 i MN3 – 600 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych do 500 m² w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej i do 300 m² w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 2) w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5 i U/MN – 800 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 500 m² w przypadku wydzielania działek dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w zabudowie bliźniaczej;
- 3) w granicy terenów oznaczonych symbolami: MW, U/MW, US i ZP1 – 1500 m²,
- 4) określone w powyższych pkt 1 – 3 minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą:
- a) działek przeznaczonych dla budowy dróg wewnętrznych, dojazdów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) działek wydzielanych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dla regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

Rozdział 8.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich wykorzystanie jako:

- 1) terenów rolniczych, bez prawa lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej: budynków, wiat, szklarni a także budowli rolniczych, o których jest mowa w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2014 r. poz. 81);
- 2) terenów zieleni, bez możliwości ich zalesiania;
- 3) terenów parkingów lub terenów sportowo-rekreacyjnych dopuszczonych do lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji, i pod warunkiem:
 - a) nie lokalizowania budynków lub wiat,
 - b) zachowania co najmniej 40% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) ograniczenia wysokości projektowanych obiektów budowlanych do 6 m.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW1** i **MW2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie ścisłej,

b) lokalizacja zabudowy usługowej dopuszczona w formie:

- pomieszczeń w budynku mieszkalnym, pod warunkiem ich usytuowania na poziomie parteru,
- wolno stojących budynków – wyłącznie w przypadku lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych lub pawilonów usługowo-handlowych o parametrach ustalonych w poniższym pkt 4 lit.d tiret 3,

c) w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej wprowadza się nakaz realizacji terenów zieleni z zadrzewieniami, z urządzeniem miejsc spotkań, wypoczynku i rekreacji mieszkańców, w szczególności urządzenia placów zabaw dla dzieci,

d) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych w zabudowie szeregowej (jako zespołów garaży) wyłącznie w północnej części terenu oznaczonego symbolem MW1, w pasie terenu o szerokości 40 m przylegającego do granicy obszaru objętego planem, z dopuszczeniem przekroczenia przez budynki garażowe wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż projektowanego przedłużenia ulicy Obrońców Westerplatte (lecz nie więcej niż o 13 m),

e) wprowadza się zakaz realizacji garaży jako obiektów tymczasowych, a w szczególności lokalizacji garaży blaszanych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 2,0,
- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 0,4 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie ścisłej,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%, z dopuszczeniem zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie ścisłej,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki mieszkalne i usługowe do 5 kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 18 m – do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej,
- budynki garażowe o wysokości do 4,5 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego pawilonu usługowo-handlowego – 40 m², przy ograniczeniu jego wysokości do 4,5 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,75,
- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 0,25, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 0,35 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, z dopuszczeniem zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 10 m – w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu),
- budynki i wiaty: garażowe lub gospodarcze – o wysokości do 4,5 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN4** i **MN5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: lokalizacja budynków jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,75,
- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 0,35 w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych lub usługowych w zabudowie bliźniaczej,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, z dopuszczeniem zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych lub usługowych w zabudowie bliźniaczej,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 10 m – w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu),
- budynki i wiaty: garażowe, gospodarcze lub zaplecza gospodarczo-magazynowego o wysokości do 6 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku o funkcji usługowej – 200 m².

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) lokalizacja budynków jako wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie ścisłej,

b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej dopuszczona w formie budynków mieszkalnych lub poprzez lokalizację w budynkach mieszkalno-usługowych lokali mieszkalnych usytuowanych powyżej kondygnacji wykorzystywanych na cele usługowe,

c) warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych jest oddzielenie części terenu wykorzystywanego dla funkcji mieszkaniowej od części terenu wykorzystywanego na cele usługowe pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m,

d) w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej nakazuje się urządzenie skweru z zadrzewieniami;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,5,
 - minimalna – 0,01,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,50,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki o wysokości do 18 m – do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej,
 - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – do 6 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja budynków jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż projektowanego przedłużenia ulicy Obrońców Westerplatte przez budynki: garażowe, gospodarcze lub zaplecza gospodarczo-magazynowego (z zachowaniem minimalnej odległości 15 m od granicy obszaru objętego planem);
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25, dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 0,35 w przypadku lokalizacji budynków mieszkaniowych lub usługowych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%, z dopuszczeniem zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych lub usługowych w zabudowie bliźniaczej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 12 m – w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu),
 - budynki i wiaty: garażowe, gospodarcze lub zaplecza gospodarczo-magazynowego o wysokości do 6 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku o funkcji usługowej – 400 m².

§ 19. Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego ze sportem i rekreacją, poprzez realizację terenowych i krytych obiektów sportowych, w tym w formie budynków sportowych,
 - b) lokalizacja zabudowy usługowej i zabudowy zamieszkania zbiorowego dopuszczona:
 - w formie pomieszczeń, w budynkach sportowych,
 - w formie budynków,
 - c) lokalizacja budynków jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - d) w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej nakazuje się urządzenie skweru z zadrzewieniami;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,001,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - kryte obiekty sportowe oraz budynki sportowe: do 3 kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 18 m – do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej,
 - budynki usługowe i zamieszkania zbiorowego o wysokości do 12 m – do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej,
 - budynki i wiaty: garażowe, gospodarcze lub zaplecza gospodarczo-magazynowego o wysokości do 4,5 m,
 - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – do 6 m.
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku o funkcji usługowej – 800 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa zaliczana do usług publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla utworzenia terenu zieleni urządzonej w formie skweru,
 - b) teren dopuszczony dla lokalizacji zabudowy usługowej wyłącznie zaliczonej do usług publicznych, z dużym udziałem zieleni, służących bezpośrednio do obsługi zabudowy mieszkaniowej, szczególnie takich jak żłobek i przedszkole,
 - c) lokalizacja budynków jako wolno stojących,
 - d) w ramach zagospodarowania terenu wprowadza się nakaz urządzenia placu zabaw dla dzieci oraz miejsc wypoczynkowych spełniających wymagania osób starszych i niepełnosprawnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,3,

- minimalna – 0,001,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,1,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- d) maksymalna wysokość budynków do 12 m – do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej,
- e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – do 6 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP2** i **ZP3** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) tereny przeznaczone dla urządzenia terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi o charakterze publicznym,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat,
 - c) teren oznaczony symbolem ZP3 dopuszczony dla lokalizacji zjazdów z drogi publicznej na teren oznaczony symbolem MN3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – do 4,5 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL1**, **KDL2** i **KDL3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) klasa techniczna drogi – lokalna,
 - b) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - od 14,5 m do 18 m – ulica Łódzka, oznaczona symbolem KDL1, z poszerzeniami w rejonie projektowanych skrzyżowań,
 - 14 m i 20 m – ulica Poleska, oznaczona symbolem KDL2, z poszerzeniami w rejonie projektowanych skrzyżowań,
 - 12 m – projektowana droga oznaczona symbolem KDL3, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) w granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.) a także wiat przystankowych, parkingów, zieleni przydrożnej i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD1**, **KDD2**, **KDD3**, **KDD4**, **KDD5**, **KDD6** i **KDD7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) klasa techniczna dróg – drogi dojazdowe,

b) szerokość projektowanych pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 12 m – droga oznaczona symbolem KDD1, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- od 11,5 m do 13,5 m – droga oznaczona symbolem KDD2, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 10 m – droga oznaczona symbolem: KDD3, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 12 m – droga oznaczona symbolem KDD4,
- 10 m – drogi oznaczone symbolami: KDD5, KDD6 i KDD7,

c) w granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych a także parkingów, zieleni przydrożnej i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 23. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 25. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie 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.

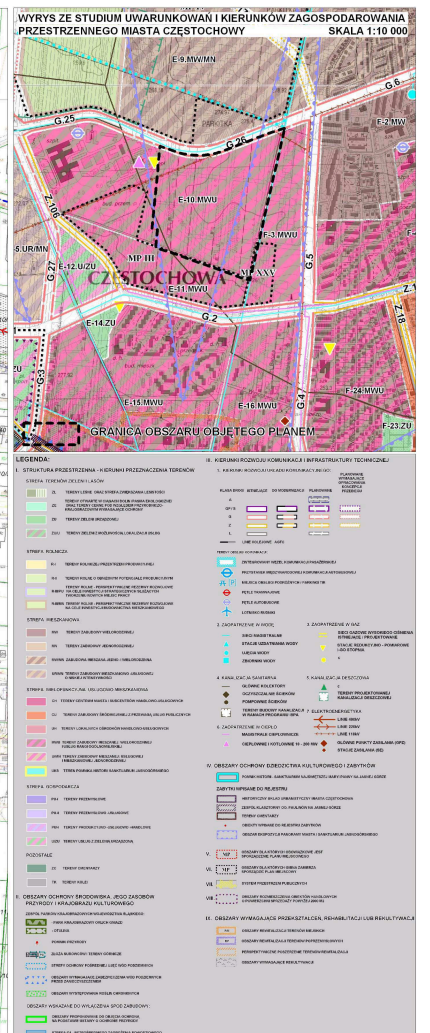
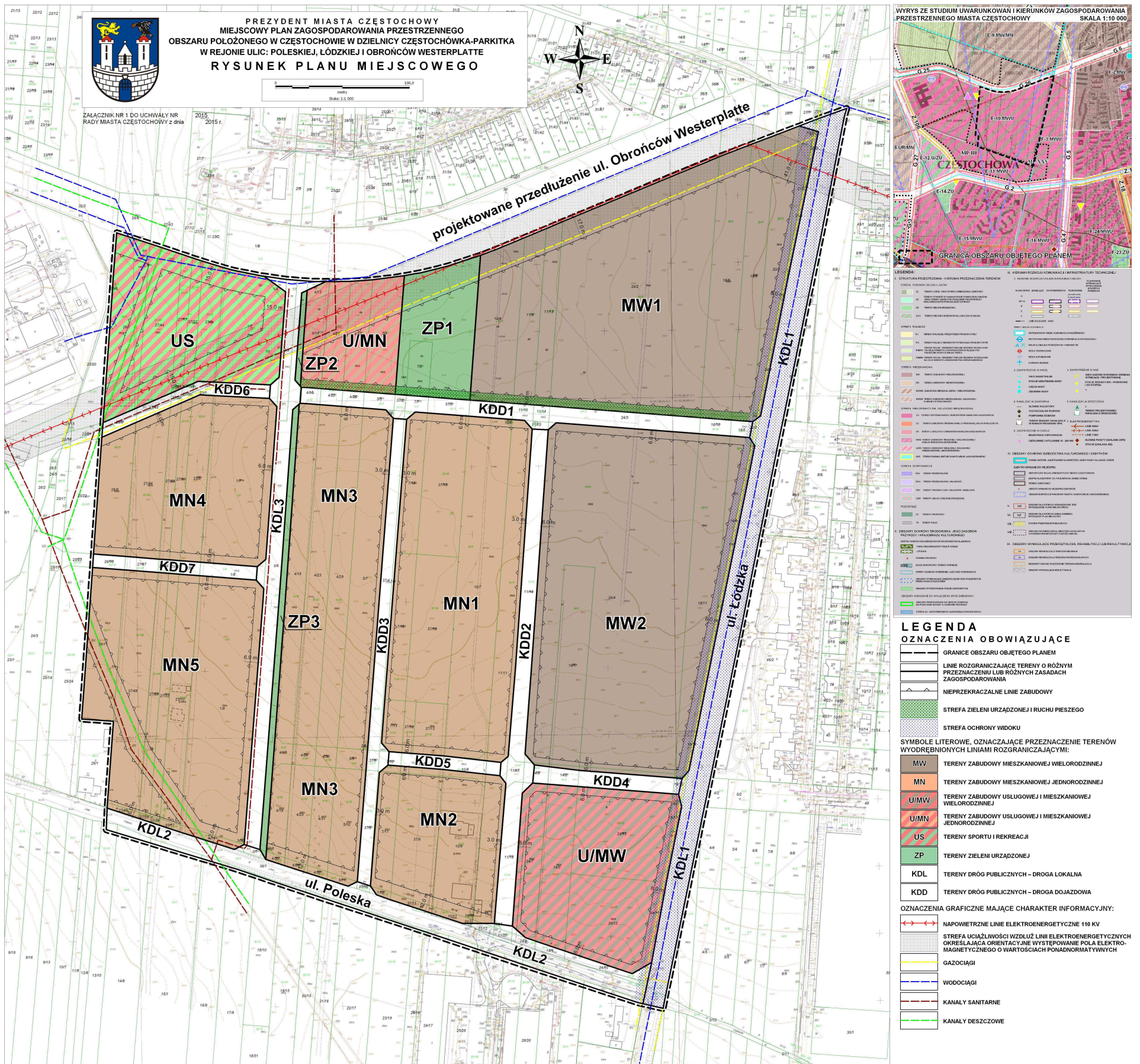
§ 26. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Częstochowy

Zdzisław Wolski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 183.XVI.2015
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 29 października 2015 r



**LEGENDA
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFA ZIELENI URZĄDZENIEJ I RUCHU PIESZEGO

STREFA OCHRONY WIDOKU

SYMBOLE LITEROWE, OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODREBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
U/MW	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
U/MN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:

	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV
	STREFA UCIAŹLIWOŚCI WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH OKREŚLAJĄCA ORIENTACYJNE WYSTĘPOWANIE PÓLA ELEKTROMAGNETYCZNEGO O WARTOŚCIACH POWAŻNIAJĄCYCH
	GAZOCIĄGI
	WODOCIĄGI
	KANAŁY SANITARNE
	KANAŁY DESZCZOWE