

**UCHWAŁA NR 1015/LXII/2006
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia 28 sierpnia 2006 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dzielnicy Wyczerpy.

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. z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w dzielnicy Wyczerpy, w rejonie ulic: Warszawskiej i Kontkiewicza, dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi.

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest:
- 1) zwiększenie intensywności zabudowy;
 - 2) podniesienie rangi przedmiotowego obszaru i zapewnienie mu ochrony ze względu na ekologiczną wrażliwość środowiska naturalnego;
 - 3) ochrona wartości krajobrazowych i przyrodniczych terenów;
 - 4) zachowanie wartości kulturowych, w szczególności stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 5) zapewnienie mieszkańcom możliwie dobrych warunków zamieszkania i dostępności do usług;
 - 6) wyposażenie w urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania miasta.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica planu;
 - 2) symbole terenów;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
- 1) granice terenu strefy ochrony obserwacji archeologicznych OW;
 - 2) tereny objęte ochroną jako stanowiska archeologiczne AZP 86-49 nr 47 i AZP 86-49 nr 48, ujęte w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 47 i 48.

§ 4.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu;
- 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 5.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) celu publicznym - należy przez to rozumieć cele publiczne

w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki, która przylega do drogi, z której następuje główny wjazd i wejście na działkę;

3) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połączenia dachu spadowego;

4) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych;

5) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę nadziemnych kondygnacji budynku;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy;

7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy lokalizować jedną z elewacji budynku;

8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

10) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć działalności inne niż o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, dopuszczone do lokalizacji na terenie w określonym czasie;

11) symbolu terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;

12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

13) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie standardów emisyjnych i dopuszczalnych poziomów substancji, ponadnormatywnie oddziałujących na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;

15) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;

16) obiekcie obsługi technicznej miasta - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, które służą: odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej i gazu;

17) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelką działalność, przekraczającą dopuszczalne wielkości standardów emisyjnych i dopuszczalnych poziomów substancji, ponadnormatywnie wpływającą na środowisko, w szczególności dotyczącą wytwarzania: hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

18) urządzeniach służących reklamie – należy przez to rozumieć obiekty nie związane na trwałe z gruntem, służące reklamie,

19) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolno stojące, trwałe związane z gruntem urządzenie reklamowe, które nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;

20) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 6.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – 1U/MW, 2U/MW;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1MW, 2MW;
- 4) zabudowy usługowej – 1U;
- 5) zieleni urządzonej – 1ZP;
- 6) ulic publicznych klasy drogi głównej – 1R/KD-G, 1 KD-G;
- 7) ulicy publicznej klasy drogi lokalnej – 1KD-L;
- 8) ulic publicznych klasy drogi dojazdowej – 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D;
- 9) ciągów pieszych – 1KD-P, 2KD-P, 3KD-P;
- 10) ulicy wewnętrznej – 1KDW.

§ 7.

Tereny wymienione w § 6 pkt: 6, 7, 8, 9, 10 stanowią podstawową sieć komunikacji drogowej, którą należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 8.

1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do ulicy publicznej.
2. Na terenach objętych planem, za wyjątkiem terenów przeznaczonych na cele publiczne, ustala się następujące warunki służące zaspokajaniu potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji

- należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

§ 9.

Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizację inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem.

§ 10.

1. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza obiektów obsługi technicznej miasta oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.
2. Zabudowę na poszczególnych terenach należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 11.

Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny ulic publicznych: 1R/KD-G, 1KD-G, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-P, 2KD-P, 3KD-P;
- 2) teren 1ZP.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

§ 12.

Na obszarach objętych planem występują:

- 1) podlegający ochronie główny zbiornik wód podziemnych Częstochowa E-GZWP 326,
- 2) czwartorzędowy podpowierzchniowy poziom wodonośny.

§ 13.

Na obszarach objętych planem ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- 2) odpady komunalne winny być zbierane w sposób selektywny i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy;
- 3) odpady niebezpieczne, oleje odpadowe, zużyte baterie i akumulatory winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach i transportowane do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia;

4) zakazuje się składowania, unieszkodliwiania i termicznego przekształcania odpadów na działkach objętych planem.

§ 14.

Masy ziemne usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji powinny być rozproszony na powierzchni ziemi celem przywrócenia powierzchni terenu realizowanej inwestycji do stanu właściwego, a ich nadmiar powinien zostać zagospodarowany do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

§ 15.

1. Szkodliwe oddziaływanie na środowisko winno zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna albo osoba fizyczna lub prawna posiada tytuł prawny.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 5 pkt 14.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego.

§ 16.

1. Plan wskazuje tereny objęte ochroną jako stanowiska archeologiczne AZP 86-49 nr 47 i AZP 86-49 nr 48, ujęte w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 47 i 48.
2. Wszystkie inwestycje na obszarach objętych stanowiskami i strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej OW muszą być zgłoszone i uzyskać opinię właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZDZIAŁ V

Ogólne zasady obsługi w zakresie mediów infrastruktury technicznej.

§ 17.

Wykonanie obiektów obsługi technicznej powinno poprzedzić lub być realizowane razem z zagospodarowaniem i zabudową terenów: ulic, **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1U/MW, 2U/MW, 1MW, 2MW** i **1U**.

§ 18.

Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny komunikacji publicznej. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny za zgodą ich właściciela.

§ 19.

Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej miasta:

- 1) budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną;
- 3) budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;
- 4) wszystkie budynki mieszkaniowe i usługowe muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej a także posiadać przyłącza, umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych;
- 5) działki budowlane przeznaczone pod usługi oraz utwardzone parkingi muszą posiadać kanalizację deszczową w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
- 6) obowiązek wstępnego oczyszczenia wód deszczowych i bezpośredniego ich odprowadzenia do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych, takich jak: parkingi, place zawrotne, drogi, narażonych na skażenie substancjami ropopochodnymi oraz chemicznymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) ścieki należy odprowadzać rozdzielczą siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
- 8) na działkach budowlanych, gdzie udokumentowano badaniami, że wody gruntowe są głębiej niż 1,5 m pod powierzchnią terenu, dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie przez właściciela nieruchomości ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lokalizowanych w granicach działek budowlanych, i ich wywóz do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
- 9) w przypadku o którym mowa w pkt 8, w ciągu roku od wykonania sieci kanalizacyjnej obowiązuje podłączenie budynków mieszkaniowych i usługowych do mediów infrastruktury wodnokanalizacyjnej a zbiorniki bezodpływowe gromadzące ścieki muszą ulec likwidacji;
- 10) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 11) preferowanym czynnikiem grzewczym są odnawialne źródła energii;
- 12) systemy grzewcze wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i uzyskania ciepłej wody użytkowej muszą zapewniać ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

ROZDZIAŁ VI

Zasady scalania i podziału terenów na działki budowlane.

§ 20.

1. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz wykonywania podziałów nieruchomości na obszary mniejsze niż minimalne powierzchnie działki budowlanej, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

2. Zapis ust. 1 nie obowiązuje odnośnie podziałów umożliwiających realizację zadań celu publicznego oraz w przypadku, gdy wydzielone części wejdą w skład scalonych nieruchomości o powierzchni przekraczającej 1000 m² dla zabudowy wielorodzinnej i 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej.

ROZDZIAŁ VII

Ogólne zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie.

§ 21.

1. Budowle służące reklamie można lokalizować:

1) na terenach ulic publicznych poza miejscami zastrzeżonymi dla znaków drogowych;

2) na terenach usług oznaczonych symbolami przeznaczenia 1U/MW - 2U/MW.

2. Każda następna budowla służąca reklamie może być zlokalizowana w odległości 100 m od poprzedniej.

§ 22.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami można lokalizować reklamy wyłącznie w postaci szyldów i neonów.

2. Reklamy, o których mowa w ust. 1 można lokalizować jedynie w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej, w części parterowej budynku.

3. Na terenach ulic publicznych dopuszcza się małowymiarowe, demontowane na noc reklamy na chodnikach, o powierzchni reklamowej nie przekraczającej 1,0 m², poza strefami widoczności skrzyżowań dróg.

4. Każdą lokalizację budowli służących reklamie i małowymiarowych reklam na chodnikach na obszarach ulic publicznych należy uzgodnić z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ VIII

Ogólne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania przestrzeni.

§ 23.

1. Na terenach objętych planem zakazuje się:

1) lokalizacji ogrodzeń wykonanych z betonu, żelbetu lub materiałów odpadowych, których powierzchnia płaszczyzny elementu

- powtarzalnego przekroczy 0,2 m², przy czym ogrodzenie od strony ulic publicznych musi być wykonane jako ażurowe, z prześwitami zajmującymi więcej niż 50% powierzchni i o wysokości do 160 cm;
- 2) dla elewacji i pokrycia obiektów budowlanych stosowania materiałów substandardowych, w tym: plastikowych okładzin elewacyjnych, pokrycia dachów spadzistych płytami i blachami falistymi oraz papą;
 - 3) reklam, za wyjątkiem określonych w § 21 i 22.
2. Na terenach objętym planem obowiązują dla obiektów budowlanych:
- 1) dla budynków o wysokości do 10 m - dachy strome o kącie nachylenia 35 – 40 stopni i kolorze w odcieniach czerwieni;
 - 2) elewacje w kolorze jasnym lub naturalnej konstrukcji budowlanej: kamienia i cegły.

ROZDZIAŁ IX

Ogólne zasady obsługi w zakresie ulic.

§ 24.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1R/KD-G, 1KD-G, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-P, 2KD-P, 3KD-P, 1KDW** nie wolno dokonywać podziałów nieruchomości, za wyjątkiem porządkującego stan własnościowy scalania, zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 25.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1R/KD-G, 1KD-G, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-P, 2KD-P, 3KD-P, 1KDW**, zakazuje się wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
- 1) budowli służących realizacji celu przeznaczenia podstawowego;
 - 2) sieci mediów infrastruktury technicznej miasta;
 - 3) drogowych urządzeń pomocniczych;
 - 4) konstrukcji wymienionych w § 21 i 22, po uzgodnieniu z zarządcą dróg.
2. Strefy parkingowe oraz nawierzchnie ulic, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy skanalizować a zanieczyszczone wody deszczowe odprowadzić zgodnie z zasadami określonymi w § 19 ust. 6.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1R/KD-G, 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KDW**, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna z przepisami prawa.

ROZDZIAŁ X
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia,
zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych symbolami:
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.

§ 27.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące do 40% powierzchni użytkowej budynków.

§ 28.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej;
- 2) lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 3) wykonywania piwnic, jeśli wody gruntowe przy wysokich stanach są powyżej głębokości 2,0 m pod powierzchnią terenu;
- 4) lokalizowania usług wymagających dostaw częściej niż raz dziennie samochodami cięższymi niż 3,5 tony;
- 5) realizacji obiektów usługowych jako przeznaczenia uzupełniającego przed wykonaniem inwestycji o przeznaczeniu podstawowym. Dopuszcza się jednoczesne wykonanie inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym.

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się następujące szczególne warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0.5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej (m) – do kalenicy	9
3	Maksymalna wysokość zabudowy usługowej (m)	7
4	Minimalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej (m)	5
5	Maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy	2
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej (% powierzchni działki)	40

7	Minimalna powierzchnia działki budowlanej (m ²)	800
8	Maksymalna powierzchnia działki budowlanej (m ²)	1800
9	Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	40
10	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do kierunku linii zabudowy (nie dotyczy obiektów garażowych i gospodarczych)	Równoległy
11	Minimalna szerokość frontu działki, dla ustalania warunków podziału (m).	20

2) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy i jeden usługowy;

3) powierzchnia zabudowy oraz kubatura obiektów gospodarczych, garażowych i usługowych łącznie, nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy oraz kubatury budynku mieszkalnego;

4) nie wolno realizować budynku gospodarczo-garażowego od strony granicy działki budowlanej z terenami ulic publicznych;

5) zabudowa gospodarczo-garażowa musi posiadać dachy o spadkach większych niż 35°, i być bez podpiwniczenia;

6) zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w budynek mieszkalny albo jako wolnostojący obiekt budowlany;

7) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek;

8) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej jak 90 cm powyżej gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku.

ROZDZIAŁ XI

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW.

§ 30.

Dla terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe, zajmujące do 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,

b) infrastruktura techniczna miasta,

c) zieleń rekreacyjna.

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MW**, **2MW** obowiązuje zakaz:

1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej;

- 2) lokalizacji infrastruktury technicznej, zajmującej powyżej 200 m² powierzchni zabudowy;
- 3) zabudowy: usługowej, garażowej i gospodarczej posiadającej mniej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) lokalizowania działalności: składowej, magazynowej, warsztatowej lub produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 5) wykonywania piwnic, jeśli wody gruntowe przy wysokich stanach są powyżej głębokości 2,0 m pod powierzchnią terenu;
- 6) lokalizowania usług wymagających dostaw częściej niż raz dziennie samochodami cięższymi niż 3,5 tony;
- 7) realizacji obiektów usługowych jako przeznaczenia uzupełniającego przed wykonaniem inwestycji o przeznaczeniu podstawowym. Dopuszcza się jednoczesne wykonanie inwestycji o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MW**, **2MW** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	3
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej (m)	17
3	Maksymalna wysokość zabudowy nie mieszkaniowej (m)	15
4	Maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy (sztuk)	5
5	Minimalna powierzchnia działki budowlanej (m ²)	1000
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej (% powierzchni działki)	25
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	60

- 2) usytuowanie lokali usługowych wyłącznie na parterze zabudowy mieszkaniowej;
- 3) parter budynku należy zlokalizować na wysokości nie mniejszej niż 0,5 m i nie większej niż 1,2 m w stosunku do poziomu terenu;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury na obszarach zieleni rekreacyjnej.

ROZDZIAŁ XII
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia,
zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych symbolami:
1U/MW, 2U/MW.

§ 33.

Dla terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami **1U/MW, 2U/MW**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej i nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń rekreacyjna.

§ 34.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1U/MW, 2U/MW** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej;
- 2) lokalizacji infrastruktury technicznej, zajmującej powyżej 200 m² powierzchni zabudowy;
- 3) lokalizacji budynków: gospodarczych, usługowych, usługowo-mieszkaniowych i garażowych o mniej niż 2 kondygnacjach nadziemnych;
- 4) lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 5) wykonywania piwnic, jeśli wody gruntowe przy wysokich stanach są powyżej głębokości 2,0 m pod powierzchnią terenu.

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1U/MW, 2U/MW** ustala się następujące szczególne warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	3
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej (m)	17
3	Maksymalna wysokość zabudowy nie mieszkaniowej (m)	15
4	Maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy (sztuk)	5
5	Minimalna powierzchnia działki budowlanej (m ²)	1000

6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej (% powierzchni działki)	25
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	60

- 2) usytuowanie lokali usługowych wyłącznie na parterze zabudowy mieszkaniowej;
- 3) parter budynku należy zlokalizować na wysokości nie mniejszej niż 0,5 m i nie większej niż 1,2 m w stosunku do poziomu terenu;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury na obszarach zieleni rekreacyjnej.

ROZDZIAŁ XIII

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego symbolem 1U.

§ 36.

Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa zajmująca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków,
 - b) infrastruktura techniczna, zajmująca do 200 m² powierzchni zabudowy,
 - c) zieleń rekreacyjna.

§ 37.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej;
- 2) lokalizacji budynków: gospodarczych, usługowych, usługowo-mieszkaniowych, mieszkaniowych i garażowych o mniej niż 2 kondygnacjach nadziemnych;
- 3) lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 4) wykonywania piwnic, jeśli wody gruntowe przy wysokich stanach są powyżej głębokości 2,0 m pod powierzchnią terenu.

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	3
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej (m)	17
3	Maksymalna wysokość zabudowy nie mieszkaniowej (m)	15
4	Maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy (sztuk)	5
5	Minimalna powierzchnia działki budowlanej (m ²)	1000
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej (% powierzchni działki)	25
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	60

2) usytuowanie lokali usługowych wyłącznie na parterze budynków;

3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury na obszarach zieleni rekreacyjnej.

ROZDZIAŁ XIV

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1ZP**.

§ 39.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające: rekreacja.

§ 40.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZP** wprowadza się zakaz:

- 1) zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych oraz sieci przewodów infrastruktury technicznej miasta;
- 2) lokalizowania działalności składowej, wytwórczej produkcyjnej i handlowej.

§ 41.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1ZP** ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się grodzenia terenu;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku.

ROZDZIAŁ XV

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych symbolami: 1R/KD-G, 1KD-G.

§ 42.

Dla terenów ulic klasy głównej, oznaczonych symbolami **1R/KD-G** i **1KD - G**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica klasy głównej;
- 2) uzupełniające: sieci mediów infrastruktury technicznej miasta;
- 3) tymczasowe: dla terenu 1R/KD-G - uprawy rolne do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 43.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1R/KD-G** i **1KD-G** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu, za wyjątkiem wymienionych w § 25;
- 2) poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie.

§ 44.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1R/KD-G** ustala się docelowo następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 55 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) tereny muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) zrzuty ścieków opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 5) przynajmniej 10% powierzchni terenów należy pozostawić jako biologicznie czynne.

ROZDZIAŁ XVI
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia,
zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego symbolem
1KD-L.

§ 45.

Dla terenu ulicy klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **1KD-L** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające: sieci mediów infrastruktury technicznej miasta;
- 3) tymczasowe: uprawy rolne do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 46.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KD-L** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu, za wyjątkiem wymienionych w § 25;
- 2) poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie.

§ 47.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1KD-L** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) obniżenie wysokości krawężnika na wyznaczonych przejściach dla pieszych;
- 4) co najmniej 10% powierzchni terenu należy pozostawić jako tereny czynne biologicznie;
- 5) tereny muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej;
- 6) zrzuty ścieków opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

ROZDZIAŁ XVII
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia,
zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych symbolami
1KD-D, 2KD-D, 3KD-D.

§ 48.

Dla terenów ulic klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD - D, 3KD-D**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: sieci mediów infrastruktury technicznej miasta;
- 3) tymczasowe: uprawy rolne do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 49.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu, za wyjątkiem wymienionych w § 25;
- 2) poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie.

§ 50.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu **1KD-D**, **2KD - D**, **3KD-D** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) ulicy 1KD-D: 10 - 12 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań,
 - b) ulicy 2KD-D: 10 m z placem zawracania 13 x 13 m,
 - c) ulicy 3KD-D: 12 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań;
- 2) co najmniej 10% powierzchni terenu należy pozostawić jako tereny czynne biologicznie;
- 3) tereny muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) zrzuty ścieków opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

ROZDZIAŁ XVIII

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenu oznaczonego symbolem 1KDW.

§ 51.

Dla terenu ulicy wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica wewnętrzna;
- 2) uzupełniające: sieci mediów infrastruktury technicznej miasta;
- 3) tymczasowe: uprawy rolne do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 52.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KDW** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu;
- 2) poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie.

§ 53.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu **1KDW** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z placem zawracania 13 x 13 m;
- 2) tereny muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej;
- 3) zrzuty ścieków opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

ROZDZIAŁ XIX

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenów oznaczonych symbolami 1KD-P, 2KD-P, 3KD-P.

§ 54.

Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych symbolami **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciąg pieszy;
- 2) uzupełniające: sieci mediów infrastruktury technicznej miasta;
- 3) tymczasowe: użytki rolne do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 55.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu;
- 2) poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie.

§ 56.

Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **1KD-P, 2KD - P, 3KD-P** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m;
- 2) dostosowanie dla niepełnosprawnych poziomu jezdni przy przejściach oraz skrzyżowaniach.

ROZDZIAŁ XX

Przepisy końcowe.

§ 57.

Określa się, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, w następujących wysokościach:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN	10 %
MW	20 %
U/MW, U	30 %
ZP, R/KDG, KD-G, KD-L, KD-D, KD-P, KDW	nie ustala się

§ 58.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 59.

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

§ 60.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 61.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-) Ryszard Szczuka