

**UCHWAŁA Nr 710/LXII/2010
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 28 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w dzielnicy Kiedrzyń w rejonie ulic Narcyzowej, Św. Brata Alberta i Ludowej w Częstochowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

**Rada Miasta Częstochowy
uchwała:**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Kiedrzyń w rejonie ulic Narcyzowej, Św. Brata Alberta i Ludowej w Częstochowie, zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§ 2.

1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, z częścią graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:2 000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w planie oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.
5. Granice obszaru objętego planem ustalono zgodnie z uchwałą Nr 872/LIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy Kiedrzyń w rejonie ulic Narcyzowej, Św. Brata Alberta i Ludowej w Częstochowie i określono na rysunku planu.

§ 3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które są dominujące na danym terenie i którym są podporządkowane inne sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, określone jako dopuszczalne;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustalenie planu, wyznaczające linię, do której muszą przylegać elewacje frontowe budynków lub budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami transportu realizowanymi nad drogami na wysokości niezakłócającej funkcjonowania tych dróg. Zachowanie obowiązującej linii zabudowy wymaga, aby elewacja frontowa budynku przylegała do tej linii na co najmniej 75% jej długości;

- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię wyznaczającą odległość od drogi publicznej, której nie może przekroczyć żaden element rzutu poziomego budynku lub budowli niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci naziemne i podziemne, a także urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków, zaopatrzeniu w ciepło, gaz, energię elektryczną i zapewniające obsługę teletechniczną;
- 9) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie:
 - a) szyldu o powierzchni całkowitej nie większej niż 0,2 m², przy czym zaleca się wymiary 40x30 cm i 50x40 cm,
 - b) tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny itp. o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 6,00 m² a w przypadku nośników wolnostojących o wysokości całkowitej nieprzekraczającej 5,00 m (liczonej od poziomu gruntu),
 - c) reklamy wielkoformatowej, przez co rozumie się obiekt reklamowy (w tym wolnostojący) o powierzchni tablicy reklamowej przekraczającej wymiary 6,00 m² lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5,00 m (liczonej od poziomu gruntu);
- 10) modernizacji – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne polegające na wymianie lub przebudowie całości lub części istniejących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, w celu ich zastąpienia elementami nowocześniejszymi o korzystniejszych parametrach technicznych;
- 11) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem warunków wynikających z innych ustaleń planu;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej niezwiązaną z procesami produkcyjnymi (handel detaliczny, gastronomia, obsługa ludności i przedsiębiorstw, turystyka, opieka zdrowotna, sport i rekreacja, opieka przedszkolna itp.) z wyłączeniem stacji paliw, myjni, stacji: obsługi, kontroli lub remontowych środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego;
- 13) strefach kontrolowanych i technicznych – należy przez to rozumieć pasy terenu położone po obu stronach osi sieci lub otaczające urządzenia infrastruktury technicznej, objęte zakazem lub ograniczeniem zabudowy i umożliwiające do nich dostęp w celach ich realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniające bezpieczeństwo ich użytkowania, a których szerokości określają przepisy odrębne.

§ 4.

1. Na zakres ustaleń planu składają się:
 - 1) ustalenia ogólne;
 - 2) ustalenia szczegółowe;
 - 3) ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu.
2. Przedmiotem ustaleń ogólnych planu sformułowanych w tekście uchwały są:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
3. Przedmiotem ustaleń szczegółowych planu sformułowanych w tekście uchwały jest przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
4. Obowiązującymi ustaleniami planu wyrażonymi graficznie na rysunku planu są:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi i numerem identyfikacyjnym;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) granice terenów, dla których ustalono obowiązek scalenia i podziału nieruchomości;
 - 7) pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5.

1. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 2 Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

Oddział 1 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Obszar objęty planem jest przeznaczony na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami.
2. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek:
 - 1) scalenia i podziału nieruchomości w granicach określonych na rysunku planu;
 - 2) uwzględnienia zasad oraz warunków scalenia i podziału nieruchomości określonych w § 9;
 - 3) uwzględnienia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych na rysunku planu;
 - 4) uwzględnienia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu. Tam, gdzie nie oznaczono na rysunku linii zabudowy, należy je realizować w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
 - 5) sytuowania osi budynków mieszkalnych prostopadle lub równoległe do istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub istniejących budynków;
 - 6) uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy określonych w § 8;
 - 7) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako:
 - a) zabudowę jednorodziną wolnostojącą,
 - b) zabudowę jednorodziną bliźniaczą,
 - c) zabudowę jednorodziną szeregową;
 - 8) dopuszcza się realizację jednorodzinnej zabudowy szeregowej:
 - a) wyłącznie w obszarze scaleń i podziałów,
 - b) pod warunkiem, że będzie ona zlokalizowana wzdłuż całej ulicy, z obu jej stron;
 - 9) dopuszcza się realizację jednorodzinnej zabudowy bliźniaczej na całym obszarze objętym planem. W obszarze scaleń i podziałów realizacja mieszkaniowej zabudowy bliźniaczej może być realizowana pod warunkiem, że będzie zlokalizowana wzdłuż całej ulicy, z obu jej stron;
 - 10) wyklucza się stosowanie betonowych elementów prefabrykowanych jako ogrodzeń frontowych;
 - 11) dopuszcza się lokalizację oraz realizację obiektów handlowych (sklepów):
 - a) na wyznaczonych terenach oznaczonych symbolem U,
 - b) w parterach budynków mieszkalnych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami 1MN-4MN i 6MN-9MN jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową;
 - 12) dla podkreślenia funkcji projektowanej alei spacerowej oznaczonej symbolem 7KDD, ustala się obowiązek zastosowania oświetlenia parkowego na całej jej długości oraz na terenie oznaczonym symbolem 43Z;
 - 13) na terenach mieszkaniowych należy ograniczyć wysokość słupów oświetleniowych do 6 m. Ustala się obowiązek zastosowania jednakowego rodzaju oświetlenia dla poszczególnych ulic.
3. Na terenach oznaczonych symbolem 39U,Z; 40UK, 41U i 42U zakazuje się zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną.
4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-35MN przy realizacji zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, dopuszcza się zabudowę w granicy z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem, że:
 - a) łączna długość zabudowy w granicy z działką sąsiednią nie będzie większa niż 50% długości działki,

- b) zachowane zostaną inne warunki lokalizowania zabudowy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
- 5. Zakazuje się lokalizacji i realizacji reklam wielkoformatowych na całym obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów przeznaczonych na cele usługowe.
- 6. Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych (innych niż reklamy wielkoformatowe):
 - 1) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej,
 - b) w sposób przesłaniający okna budynków mieszkalnych,
 - c) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
 - d) na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków i powierzchni ogrodzeń;
 - 3) wolnostojące nośniki reklamowe nie mogą przekraczać wysokości najbliższej zabudowy;
 - 4) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na dachach.
- 7. Tereny położone pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być wykorzystane na cele zieleni urządzonej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsca parkingowe.

Oddział 2 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

- 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane lub może być wymagane w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573) ze zmianami wprowadzonymi rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 769) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2007 r. (Dz. U. Nr 158, poz. 1105), za wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej, dróg publicznych i urządzeń obsługi komunikacji.
- 2. Podczas realizacji ustaleń planu należy stosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), w tym: zanieczyszczeń wód, gleby i powietrza; emisji substancji, energii, hałasu i promieniowania niejonizującego.
- 3. Ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego polegający na:
 - 1) zapobieganiu wprowadzeniu do powietrza pyłów i gazów uciążliwych dla otoczenia, a określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U. Nr 260, poz. 2181, sprostowanie błędu: Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 140);
 - 2) realizacji zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem paliw proekologicznych (np. energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, energii słonecznej). Dopuszcza się również zaopatrzenie w ciepło bazujące na spalaniu węgla, koksu przy wysokim stopniu sprawności spalania wyższym niż 75%. Zakazuje się natomiast uzyskiwania ciepła ze spalania odpadów komunalnych i odpadów drewna.
- 4. Dla ochrony wód podziemnych, wód powierzchniowych i powierzchni ziemi ustala się:
 - 1) nakaz realizacji odprowadzania ścieków systemem rozdzielczym;
 - 2) nakaz realizacji ulic, parkingów i placów składowych jako obiektów o utwardzonej nawierzchni;
 - 3) nakaz podczyszczania wód opadowych do poziomu określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984 z późn. zm.);
 - 4) wody opadowe lub roztopowe wprowadzane do ziemi w ramach korzystania z wód, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.);
 - 5) nakaz odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji miejskiej;

- 6) osady ściekowe z lokalnych urządzeń oczyszczających ścieki należy okresowo usuwać i deponować na składowisku odpadów komunalnych lub w inny sposób wyznaczony w gminnym planie gospodarki odpadami;
 - 7) obowiązek zabezpieczenia gleb oraz wód podziemnych, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, przed przenikaniem do nich zanieczyszczeń mogących być skutkiem użytkowania terenu.
5. Dla ochrony powierzchni ziemi na całym obszarze objętym planem:
- 1) ustala się nakaz pozostawienia w obrębie działki powierzchni terenów biologicznie czynnych w ilości określonej w § 8;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji i realizacji punktów skupu i magazynowania surowców wtórnych;
 - 3) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”.
6. Tereny oznaczone symbolami 1MN-35MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.).

Oddział 3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8.

1. Linie zabudowy należy kształtować zgodnie z ich przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu.
2. Powierzchnie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1MN-4MN i 6MN-9MN powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki może obejmować nie więcej niż:
 - a) 30% jej powierzchni dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) 55% jej powierzchni dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami;
 - 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 5MN, 10MN, 11MN-16MN, 16aMN, 17MN-31MN, 31aMN, 32MN, 33MN, 33aMN, 34MN i 35MN powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki może obejmować nie więcej niż:
 - a) 30% jej powierzchni dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) 50% jej powierzchni dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
 - 3) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 36MN,RO; 37MN,RO i 38MN,RO łączna powierzchnia zabudowy (mieszkaniowej, ogrodniczej i usługowej) nie może przekraczać 75% powierzchni działki;
 - 4) dla terenu oznaczonego w planie symbolem 39U,Z powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki może obejmować nie więcej niż 50% jej powierzchni;
 - 5) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 40UK, 41U i 42U powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki może obejmować nie więcej niż 60% jej powierzchni.
3. Powierzchnię biologicznie czynną w obrębie działki należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-4MN i 6MN-9MN powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 55% jej powierzchni – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) 35% jej powierzchni – dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 5MN, 10MN, 11MN-16MN, 16aMN, 17MN-31MN, 31aMN, 32MN, 33MN, 33aMN, 34MN i 35MN powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 55% jej powierzchni – dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) 35% jej powierzchni – dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami 36MN,RO; 37MN,RO i 38MN,RO powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejsza niż 10%. W razie likwidacji funkcji produkcji i usług ogrodniczych, należy przywrócić terenowi 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) dla terenu oznaczonego symbolem 39U,Z powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejsza niż 35% jej powierzchni;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolami 40UK, 41U i 42U powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejsza niż 10% jej powierzchni.
4. Ustala się następujące gabaryty budynków realizowanych w obszarze objętym planem:
- 1) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami realizowanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN-4MN i 6MN-9MN nie może być większa niż:
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 6 m dla towarzyszącej zabudowy usługowej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami 5MN, 10MN, 11MN-16MN, 16aMN, 17MN-31MN, 31aMN, 32MN, 33MN, 33aMN, 34MN i 35MN nie może być większa niż 10 m,
 - c) mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcji ogrodniczej z towarzyszącymi usługami, realizowanej na terenach oznaczonych symbolami 36MN,RO; 37MN,RO i 38MN,RO wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż:
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 6 m dla zabudowy produkcji ogrodniczej z towarzyszącymi usługami,
 - d) usługowej – realizowanej na terenach 39U,Z; 41U i 42U – nie może być większa niż 10 m, usługowej na terenie oznaczonym symbolem 40UK nie może być większa niż 15 m, a elementy akcentujące funkcję np. wieża, dzwonnica nie mogą być wyższe niż 20 m,
 - e) gospodarczej i garaży – nie może być większa niż 4,5 m;
 - 2) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych:
 - a) dla budynków mieszkalnych od 0,3 do 30°. Dopuszcza się większe nachylenie połaci dachowych w przypadku adaptacji projektu typowego budynku mieszkalnego,
 - b) dla budynków gospodarczych, produkcyjno-ogrodniczych od 0,3 do 30°,
 - c) dla budynków usługowych nachylenie połaci dachowych należy projektować indywidualnie,
 - d) dla budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolem 41U, 42U i 39U,Z tzw. „dachy płaskie” od 0,3 do 30°,
 - e) dla budynków na terenie oznaczonym symbolem 40UK – projektowane indywidualnie,
 - f) dla budynków pozostałych (gospodarczych, garaży, stacji transformatorowych) od 0,3 do 30°.
 - 3) ustala się długość elewacji od strony ulicy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – nie więcej niż 16 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych – nie więcej niż 2x12 m,
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych – nie mniej niż 7 m,
 - d) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych oraz produkcyjno-ogrodniczych – nie więcej niż 20 m,
 - e) dla budynków usługowych – nie więcej niż 20 m,
 - f) dla budynków gospodarczych – nie więcej niż 3,5 m.
5. Zakazuje się lokalizacji i realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych we frontowej części działki – na głębokość 10 m od linii zabudowy.

Oddział 4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9.

1. Ustala się granice terenów do scalenia i podziału nieruchomości oznaczone na rysunku planu.
2. Przy realizacji scaleń i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) w ramach nowego podziału nieruchomości zostaną wydzielone działki na cele usługowe, mieszkaniowe, obsługi komunikacji, zieleni publicznej i infrastruktury technicznej;
 - 2) wielkość wydzielonej pojedynczej działki mieszkaniowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 900 m² – dla indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2x450 m² – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 250 m² – dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
 - 3) długość frontu wydzielonej pojedynczej działki mieszkaniowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m – dla indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2x16 m – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 7 m – dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej.
 - 4) wielkość wydzielonej pojedynczej działki na cele usługowe nie może być mniejsza niż 1000 m², a długość frontu działki nie może być mniejsza niż 25 m.
3. Na terenach poza wyznaczonym terenem scaleń i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) możliwość scalania i podziału nieruchomości w celu:
 - a) realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem,
 - b) regulacji stanu władania gruntami lub poprawy warunków geometrycznych działek,
 - c) wydzielenia terenów dla ulic, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się, że podział na działki jest dopuszczalny pod warunkiem, że obsługa komunikacyjna, uzbrojenie terenu pozostałych działek będzie możliwe;
- 3) kształt i powierzchnia projektowanych działek budowlanych powinna umożliwić ich zabudowę z uwzględnieniem:
 - a) projektowanego przeznaczenia terenu i ustaleń zawartych w ust. 2,
 - b) zasad i uwarunkowań dotyczących realizacji inwestycji w obszarach stref technicznych i kontrolowanych uzbrojenia terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 4.
4. Przy podziale nieruchomości położonych przy istniejących lub projektowanych ulicach:
 - 1) ustala się zasadę prowadzenia w miarę możliwości podziału terenu prostopadle do ulicy;
 - 2) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych o kącie nachylenia do ulicy mniejszym niż 30°;
 - 3) ustala się parametry wydzielonych działek jak w ust. 2 pkt 2, 3 i 4;
 - 4) w spawach nieuregulowanych niniejszymi ustaleniami obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
5. Ustalenia dotyczące podziału nieruchomości określone w ust. 2 nie obowiązują w odniesieniu do terenów lokalizacji dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zakazuje się scalania i podziału nieruchomości dla realizacji przeznaczenia innego niż ustalono w planie.
7. Scalanie i podział nieruchomości należy wdrożyć zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Oddział 5 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 10.

1. Zabudowę działki dopuszcza się pod warunkiem:
 - 1) pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu inwestycji, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w § 11 ust. 4;
 - 2) zapewnienia dostępu inwestycji do drogi publicznej.
2. Obowiązuje wyposażenie miejsc ogólnodostępnych takich jak: place, chodniki i parkingi publiczne w oświetlenie oraz urządzenia zapewniające odpowiednie warunki bezpieczeństwa, w tym osób niepełnosprawnych.
3. Zakaz zabudowy na obszarze objętym planem obejmuje:
 - 1) teren oznaczony symbolem 43Z;
 - 2) lokalizację i realizację w obrębie terenów usługowych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy większej niż 2 000 m².
4. Realizacja inwestycji musi uwzględniać bezpieczne odległości od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Oddział 6 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem jest powiązany z drogowym układem zewnętrznym poprzez ulicę Narcyzową pełniącą funkcję gminnej ulicy zbiorczej, która na zachodzie łączy się z ulicą Ludową – pełniącą funkcję drogi wojewódzkiej nr 483, a na wschodzie z ulicą Św. Brata Alberta pełniącą funkcję ulicy lokalnej.
2. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru tworzą:
 - 1) ulica Narcyzowa oznaczona symbolem 1KDZ pełniącą funkcję ulicy zbiorczej;
 - 2) projektowane ulice lokalne oznaczone symbolami 2KDL i 3KDL zapewniające powiązanie z układem drogowym miasta;
 - 3) istniejące ulice dojazdowe oznaczone symbolami 4KDD, 5KDD, 12KDD i 17KDD;
 - 4) projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami 6KDD-11KDD oraz 13KDD-28KDD;

- 5) skrzyżowanie ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolem 29KDL/KDD;
 - 6) gminny drogowy układ komunikacyjny uzupełniają ulice wewnętrzne, których sugerowany przebieg oznaczono na rysunku planu.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:
- 1) adaptuje się istniejące ulice:
 - a) ulicę Narcyzową oznaczoną symbolem 1KDZ z zachowaniem istniejących parametrów tj. szerokości w liniach rozgraniczających 12 m,
 - b) ulicę Krokusową oznaczoną symbolem 4KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
 - c) ulicę Bławatkową oznaczoną symbolem 5KDD o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających 12-15 m zgodnie z ich przebiegiem określonym na rysunku planu,
 - d) ulicę Azaliową oznaczoną symbolem 17KDD o szerokości 9 m w liniach rozgraniczających,
 - e) ulicę dojazdową oznaczoną symbolem 12KDD o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających;
 - 2) ustala się budowę nowych ulic o następujących parametrach:
 - a) ulice klasy technicznej L oznaczone symbolami 2KDL i 3KDL o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających, w obrębie których należy zrealizować:
 - jezdnię o szerokości 6,0 m,
 - dwustronne chodniki o szerokości co najmniej 1,5 m,
 - ścieżki lub ścieżkę rowerową,
 - przyuliczne zatoki parkingowe,
 - zieleń urządzonej,
 - b) ulicę klasy technicznej D oznaczoną symbolem 7KDD o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, w obrębie których należy zrealizować:
 - 2 jezdnie o szerokości 3,0 m każda, zlokalizowane po obu stronach promenady pieszo-rowerowej, z chodnikami od strony zabudowy mieszkaniowej o szerokości 1,5 m każdy,
 - promenadę pieszą składającą się z dwóch chodników o szerokości 2 m każdy, rozdzielonych pasem zieleni ozdobnej o szerokości 3,0-3,5 m,
 - dwukierunkową ścieżkę rowerową o szerokości 2 m oddzieloną od promenady pieszej pasem zieleni ozdobnej o szerokości 1,5-2,0 m,
 - c) ulice klasy technicznej D oznaczone symbolami 6KDD i 11KDD o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, w obrębie których należy zrealizować:
 - jezdnię o szerokości co najmniej 6 m,
 - chodniki dwustronne,
 - d) ulice klasy technicznej D oznaczone symbolami 8KDD-10KDD, 12KDD-15KDD, 18KDD-28KDD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, w obrębie których należy zrealizować:
 - jezdnię o szerokości co najmniej 5,5 m,
 - dwustronne chodniki,
 - e) ulice klasy technicznej D oznaczone symbolami 16KDD i 17KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 9 m, w obrębie których należy zrealizować:
 - jezdnię o szerokości co najmniej 5,5 m,
 - dwustronne chodniki,
 - f) drogi wewnętrzne powinny posiadać szerokość co najmniej 6 m w liniach rozgraniczających.
4. Ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla realizowanych inwestycji:
- 1) liczbę miejsc parkingowych (w tym w garażu) w obrębie obszaru objętego planem należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych, określonego poniżej:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 35 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach i lokalach gastronomii,
 - d) 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko wyznaczone do obsługi klienta w pozostałych obiektach usługowych,
 - e) 15 miejsc parkingowych dla obiektu sakralnego;
 - 2) miejsca parkingowe wynikające z różnych przesłanek funkcjonalnych należy sumować. Jeśli wskaźnik miejsc parkingowych nie został określony w ust. 4 należy ilość miejsc parkingowych

- określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
- 3) w przypadku obiektu, w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego obsługującego dany obiekt lub kilka obiektów.
 5. Przy realizacji inwestycji przynależne miejsca parkingowe należy zrealizować na terenie tej inwestycji.
 6. Przy realizacji zainwestowania, w tym nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy zachować odpowiednie odległości od innych urządzeń istniejących i projektowanych.
 7. Zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb.
 8. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system przewidzianej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb kanalizacji sanitarnej.
 9. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać systemem istniejących i przewidzianych do rozbudowy kolektorów deszczowych.
 10. Przy realizacji nowego zainwestowania ustala się obowiązek wyposażenia terenu w wodociąg i system kanalizacji rozdzielczej.
 11. Dla zapewnienia prawidłowych warunków gospodarki wodno-ściekowej ustala się obowiązek przyłączenia działek budowlanych do systemów wodno-kanalizacyjnych (po ich realizacji).
 12. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z istniejących i przewidzianych do rozbudowy sieci gazowych według ustaleń indywidualnych umów z dystrybutorem.
 13. Nowe sieci teletechniczne i telekomunikacyjne należy prowadzić w kanalizacji podziemnej.
 14. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejących i przewidzianych do rozbudowy odpowiednio do potrzeb sieci elektroenergetycznych.
 15. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie poprzez lokalne systemy grzewcze.
 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
 - 1) na całym obszarze objętym planem utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla obsługi obszaru objętego planem z możliwością ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
 - 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej sieci uzbrojenia terenu, jak również budowę nowych sieci i urządzeń, pod warunkiem nienaruszenia możliwości realizacji ustalonego w planie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
 - 3) jeżeli niezbędne będzie przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie działek budowlanych należy w miarę możliwości lokalizować je przy krawędzi działki.
 17. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej realizowanych w formie wolnostojących wież lub masztów oraz masztów na budynkach mieszkalnych.
 18. Sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) należy prowadzić w jeden z następujących sposobów:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) w terenach o różnym przeznaczeniu, w części położonej pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy,
 - c) na terenach zieleni;
 - 2) ustalenia zawarte w pkt 1 nie dotyczą przesyłowych, magistralnych i zbiorczych sieci infrastruktury technicznej.
 19. Przyłącza sieci do działek budowlanych należy realizować wraz z odcinkami infrastruktury do granic pasa drogowego.

Oddział 7 Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12.

Tereny objęte granicami planu do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób z dopuszczeniem niwelacji terenów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 3 Ustalenia szczegółowe

Oddział 1 Rodzaje przeznaczenia terenów

§ 13.

1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do powierzchni wydzielonej liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami.
2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MN,RO – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz produkcji ogrodniczej z towarzyszącymi usługami;
 - 3) U – tereny usług;
 - 4) U,Z – tereny usług z zielenią towarzyszącą;
 - 5) UK – tereny usług kultury;
 - 6) Z – tereny zieleni urządzonej;
 - 7) KDZ – ulica zbiorcza;
 - 8) KDL – ulica lokalna;
 - 9) KDD – ulica dojazdowa;
 - 10) KDL/KDZ – teren skrzyżowania ulic.

Oddział 2 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN-4MN i 6MN-9MN

§ 14.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie mieszkaniowe realizowane w formie indywidualnej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej jednorodzinnej.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) usługi;
 - 3) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 4) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 5) zieleń urządzona.
3. Przeznaczenie dopuszczalne wymienione w ust. 2 pkt 2 może być realizowane na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni działki.
4. Zachowuje się istniejące użytkowanie i zainwestowanie terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach ustalonych w planie.

Oddział 3 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5MN

§ 15.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie mieszkaniowe realizowane w formie indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Przeznaczenie dopuszczalne wymienione w ust. 2 pkt 2 może być realizowane na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni działki.
4. Zachowuje się istniejące użytkowanie i zainwestowanie terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach ustalonych w planie.
5. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5MN pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działki z dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD, 9KDD, 18KDD lub też drogami wewnętrznymi włączonymi w system dróg publicznych położonych w obszarze objętym planem lub poza nim.
6. Naniesione na rysunku planu linią przerywaną drogi wewnętrzne, nie stanowią ustalenia planu, a jedynie możliwość ich ustalenia.

Oddział 4 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 10MN

§ 16.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie mieszkaniowe realizowane w formie indywidualnej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej jednorodzinnej.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Przeznaczenie dopuszczalne wymienione w ust. 2 pkt 2 może być realizowane na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni działki.
4. Zachowuje się istniejące użytkowanie i zainwestowanie terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach ustalonych w planie.
5. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenów oznaczonych symbolem 10MN pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działki w jeden z następujących sposobów:
 - 1) bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL i 10KDD;
 - 2) drogą wewnętrzną wydzieloną na indywidualnej działce, z wyjazdem na ulicę Ludową lub ulicę Kisielewskiego;
 - 3) drogą wewnętrzną obsługującą wszystkie działki na terenie 10MN włączoną w układ projektowanych dróg publicznych.
6. Naniesione na rysunku planu linią przerywaną drogi wewnętrzne, nie stanowią ustalenia planu, a jedynie możliwość ich ustalenia.

Oddział 5 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 11MN-16MN

§ 17.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest przeznaczenie mieszkaniowe.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Przed zainwestowaniem terenów oznaczonych symbolami 11MN-16MN ustala się obowiązek:
 - 1) scalenia i podziału nieruchomości;
 - 2) realizacji dróg i infrastruktury technicznej obsługujących poszczególne tereny.
4. Zabudowa gospodarcza i garaże nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni zabudowy.
5. Realizacja zabudowy mieszkaniowej może być prowadzona etapowo w miarę realizacji dróg i infrastruktury technicznej.

Oddział 6 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 16aMN

§ 18.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie mieszkaniowe realizowane w formie indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Przeznaczenie dopuszczalne wymienione w ust. 2 pkt 2 może być realizowane na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni działki.
4. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 16aMN pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działki z dróg publicznych oznaczonych symbolami 7KDD lub 9KDD.

Oddział 7 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami 17MN-31MN

§ 19.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest przeznaczenie mieszkaniowe.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów są:

- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleni urządzona.
3. Przed zainwestowaniem terenów oznaczonych symbolami 17MN-31MN ustala się obowiązek:
- 1) scalenia i podziału nieruchomości;
 - 2) realizacji dróg i infrastruktury technicznej obsługujących poszczególne tereny.
4. Zabudowa gospodarcza i garaże nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni zabudowy.
5. Realizacja zabudowy mieszkaniowej może być prowadzona etapowo w miarę realizacji dróg i infrastruktury technicznej.

Oddział 8 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 31aMN

§ 20.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie mieszkaniowe realizowane w formie indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleni urządzona.
3. Przeznaczenie dopuszczalne wymienione w ust. 2 pkt 2 może być realizowane na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni działki.
4. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 31aMN pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działki z dróg publicznych oznaczonych symbolami 8KDD, 10KDD lub z ulicy Kisielewskiego.

Oddział 9 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolami 32MN, 33MN, 33aMN i 34MN

§ 21.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest przeznaczenie mieszkaniowe.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleni urządzona.
3. Przed zainwestowaniem terenów oznaczonych symbolami 32MN, 33MN, 33aMN i 34MN ustala się obowiązek:
 - 1) scalenia i podziału nieruchomości;
 - 2) realizacji dróg i infrastruktury technicznej obsługujących poszczególne tereny.
4. Zabudowa gospodarcza i garaże nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni zabudowy.
5. Realizacja zabudowy mieszkaniowej może być prowadzona etapowo w miarę realizacji dróg i infrastruktury technicznej.

Oddział 10 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 35MN

§ 22.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest przeznaczenie mieszkaniowe realizowane w formie indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowa gospodarcza i garaże;
 - 3) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 4) zieleni urządzona.
3. Przeznaczenie dopuszczalne wymienione w ust. 2 pkt 2 może być realizowane na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni zabudowy.

4. Zachowuje się istniejące użytkowanie i zainwestowanie terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach ustalonych w planie.
5. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia dojazdu do działki budowlanej ulicą oznaczoną symbolem 2KDL lub drogami wewnętrznymi włączonymi w system dróg publicznych położonych w obszarze objętym planem lub poza nim.

Oddział 11 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 36MN,RO-38MN,RO

§ 23.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i magazyny produkcji ogrodniczej;
 - 2) usługi związane z obsługą produkcji ogrodniczej;
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) drogi wewnętrzne i parkingi.
3. Dla przeznaczenia podstawowego należy zarezerwować nie mniej niż 50% powierzchni dopuszczalnej do zabudowy.
4. Zachowuje się istniejące użytkowanie i zainwestowanie terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach ustalonych w niniejszym planie.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 36MN,RO realizacja inwestycji w zakresie przeznaczenia podstawowego, uwarunkowana jest realizacją dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

Oddział 12 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 39U,Z

§ 24.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu są usługi w zakresie zdefiniowanym w § 3 pkt 12, z towarzyszącą zielenią parkową.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 3) mała architektura.
3. Przed zainwestowaniem terenów oznaczonych symbolami 39U,Z ustala się obowiązek scalenia i podziału nieruchomości.
4. Dla przeznaczenia usługowego należy zarezerwować nie mniej niż 50% powierzchni działki.
5. Dla zieleni parkowej należy przeznaczyć nie mniej niż 30% powierzchni działki.
6. Zieleń parkową należy lokalizować i realizować przy skrzyżowaniu ulic oznaczonych symbolem 29KDL/KDD i 3KDL.
7. Realizacja inwestycji uwarunkowana jest realizacją jednej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL lub drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Oddział 13 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 40UK

§ 25.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu są usługi kultury – obiekty kultu religijnego.
2. Przeznaczenie dopuszczalne to:
 - 1) parkingi i garaże związane z obsługą funkcji podstawowej;
 - 2) dojazdy, chodniki, place utwardzone;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) zieleni urządzonej;
 - 5) obiekty usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym, np. usługi nauki, szkolnictwa, opieki społecznej, zdrowia, łączności, finansów itp.
3. Zachowuje się dotychczasowe zainwestowanie i użytkowanie terenu z możliwością rozbudowy.
4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz budowę nowych, które:
 - 1) mieszczą się w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
 - 2) spełniają parametry i wskaźniki zabudowy określone w § 8.

Oddział 14 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 41U i 42U

§ 26.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu są usługi zdefiniowane w § 3 pkt 12.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 3) zieleń i urządzenia sportowe.
3. Dla przeznaczenia podstawowego należy zarezerwować nie mniej niż 80% dopuszczonej powierzchni zabudowy.
4. Realizacja inwestycji w zakresie przeznaczenia podstawowego uwarunkowana jest realizacją drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 6KDD oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Oddział 15 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 43Z

§ 27.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń urządzona.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) utwardzone drogi piesze;
 - 3) mała architektura.
3. Na cele przeznaczenia podstawowego należy przeznaczyć co najmniej 70% powierzchni terenu.

ROZDZIAŁ 4 Przepisy końcowe

§ 28.

Z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 39U,Z; 40UK, 41U i 42U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 25%.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 30.

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.

§ 31.

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

*Przewodnicząca
Rady Miasta Częstochowy
(-) Ewa Pachura*

Za zgodność z oryginałem
(-) Tomasz Nowak
Naczelnik Biura Rady Miasta