

**UCHWAŁA NR 269/XXIII/2008
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 25 lutego 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej 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 (Dz. U. z 2001 r. 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. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miasta Częstochowy
uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic:
Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie.**

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” stanowi załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Plan obejmuje obszar położony w dzielnicy Częstochówka-Parkitka w rejonie ulic: Okulickiego, Łódzkiej i Wawrzynowicza, w sąsiedztwie m.in.: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów usługowych związanych z obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² i ogólnomiejskiej skali oddziaływania.

§ 3.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające jednoznacznie usytuowanie ścian frontowych budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią, na maksymalnie 1,5 m, wykuszy, schodów zewnętrznych, balkonów itp. oraz cofnięcia, na maksymalnie 1,5 m, części elewacji nie większej niż 40% długości elewacji łącznie, o ile nie jest to regulowane inaczej w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 7) dominancie kompozycji przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów;
- 8) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni do 0,3 m² w formie szyldu oraz o powierzchni do 2 m² w formie tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny, markizy itp.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń ogólnych części tekstowej planu 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 scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Przedmiotem ustaleń szczegółowych części tekstowej planu są przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
3. 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 potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) dominanty kompozycji przestrzennej.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.
6. Główne miejsca lokalizacji ciągów pieszych i ciągów drzew, wskazano na rysunku planu w sposób orientacyjny, informując jedynie pomiędzy jakimi miejscami oraz w jakim kierunku powinien być zorganizowany podstawowy ruch pieszy oraz gdzie powinny znajdować się ważniejsze szpalery drzew nie precyzując ich kształtu i formy, przy czym nie powinno to ograniczać takiego zagospodarowania wyłącznie do wskazanych miejsc.

§ 5.

1. Zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
 - 1) ustalenia ogólne;
 - 2) ustalenia szczegółowe;
 - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabudowę i sposób zagospodarowania obszaru należy ukształtować w sposób zapewniający ochronę ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego. W tym celu:
 - 1) należy chronić oś widokową istniejącą wzdłuż ulicy Łódzkiej poprzez rozmieszczenie zabudowy zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy oraz poprzez rozmieszczenie elementów zagospodarowania ulic (drzew, oświetlenia, reklam itp.) w sposób nie powodujący przesłonięcia widoku na klasztor;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy należy ograniczyć zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy ustalonymi dla poszczególnych terenów w § 8 ust. 4 pkt 2.
2. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami: MW i U, należy realizować na podstawie projektu budowlanego obejmującego w całości każdy z terenów osobno lub jednocześnie oba tereny.
3. Zabudowę w obrębie każdego terenu powinny cechować harmonijne rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.
4. Tereny wokół budynków wraz z wnętrzami zespołów budynków należy zagospodarować zielenią urządzoną w powiązaniu z ciągami pieszymi, z możliwością lokalizacji parkingów w sposób tworzący harmonijną całość.
5. Ustala się nakaz powiązania ciągami pieszymi i rowerowymi terenu objętego planem z terenami sąsiednimi.
6. Ustala się nakaz zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wzdłuż wschodniej granicy planu w następujący sposób:
 - 1) zagospodarowanie terenu nie powinno być związane z funkcjami gospodarczymi i technicznymi;
 - 2) kształtowana zabudowa powinna tworzyć obudowę dla ogólnodostępnych funkcji zlokalizowanych poza wschodnią granicą planu, poprzez zamknięcie widokowe i ekspozycję terenu od strony wschodniej.
7. Ustala się nakaz nasadzeń drzew realizowany wspólnie z chodnikami wzdłuż zachodniej i częściowo wzdłuż wschodniej granicy planu, zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu głównymi miejscami lokalizacji ciągów drzew.
8. Ustala się nakaz zabudowy zwartej w pierzei ulicy w miejscach gdzie wyznaczono obowiązujące linie zabudowy.
9. Dominanty kompozycji przestrzennej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, należy kształtować w sposób wyróżniający się od pozostałych części budynku oraz otaczającej zabudowy, w zakresie np.: geometrii dachu, wysokości zabudowy, rozwiązań architektonicznych związanych z formą, materiałem i kolorystyką elewacji.
10. Ustala się nakaz realizacji garaży, pomieszczeń gospodarczych (w tym składów i magazynów) i technicznych (w tym związanych z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej) w obrysie budynku, w kondygnacjach podziemnych budynku lub pod poziomem terenu.
11. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych innych niż nośniki reklamowe.
12. Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - 1) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej,
 - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
 - c) na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem MW tylko w obszarze parteru, jeśli będzie on wykorzystany na potrzeby usług;
 - 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na dachach budynków lub ich zwieńczeniach jedynie w terenie oznaczonym symbolem U i tylko w postaci elementów ażurowych (wycięte napisy lub rysunki), podświetlanych lub neonowych, których treść związana jest z nazwą i logo firmy, instytucji, przedsiębiorcy, którego działalność ma miejsce w terenie, przy czym w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako dominanta kompozycji przestrzennej umieszczanie nośników reklamowych nie powinno przekraczać dopuszczalnej w tym miejscu wysokości zabudowy.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.
2. Realizacja użytkowania mogącego powodować zanieczyszczenie gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności dotyczącego parkingów, garaży i dróg, wymaga zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych.
3. Ustala się nakaz zagospodarowania zielenią gruntów w terenie oznaczonym symbolem U, wzdłuż linii rozgraniczającej od strony ulicy Okulickiego, w formie pasa zieleni ochronnej, której rodzaj i ukształtowanie zapewnią izolację od ciągów komunikacji kołowej, przy wykorzystaniu występującej w terenie zieleni w istniejącej formie, bez zbędnych zmian ukształtowania terenu, z możliwością przerzedzenia i wytrasowania niezbędnych powiązań pieszych.
4. Ochroną przed degradacją lub zniszczeniem obejmuje się próchniczną warstwę gleby, zdjętą w związku z prowadzeniem robót budowlanych, którą po zakończeniu tych robót należy rozplantować w granicach terenu.
5. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.
6. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U zalicza się do terenów chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jedynie w przypadku faktycznego wykorzystywania terenu na cele wymagające ochrony przed hałasem.
7. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:
 - 1) zgodnie z przepisami o odpadach, „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”;
 - 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

§ 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Linie zabudowy należy kształtować zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, przy czym zabudowa lokalizowana wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy Łódzkiej i ulicy Okulickiego nie powinna tworzyć gładkiej i jednolitej ściany budynku, co oznacza konieczność cofnięcia lub wysunięcia fragmentów budynku w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy w następujący sposób:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW – dłuższe fragmenty ściany budynku powinny być prostopadłe a krótsze równoległe w stosunku do północnej i południowej linii rozgraniczającej teren, a powstałe narożniki zewnętrzne i wewnętrzne budynku w stosunku do obowiązującej linii zabudowy nie mogą znajdować się dalej niż na odległość 3m;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem U – fragmenty ściany budynków mogą być ukształtowane pod dowolnym kątem w stosunku do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, jednak powstałe narożniki zewnętrzne i wewnętrzne budynku w stosunku do obowiązującej linii zabudowy nie mogą znajdować się dalej niż na odległość 3m.
2. Powierzchnie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie większy niż 50%;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie większy niż 65%.
3. Powierzchnie biologicznie czynną należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie mniejszy niż 30%;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie mniejszy niż 15%.
4. Gabaryty zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - 1) geometrię dachu:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MW należy kształtować w formie dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci wynoszącym nie więcej niż 45°;
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U można kształtować w sposób dowolny pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 45°;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MW - od 5 do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m nad poziomem terenu,

- b) dla terenu oznaczonego symbolem U - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m nad poziomem terenu,
- c) w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako dominanta kompozycji przestrzennej na przedłużeniu ulicy Poleskiej może wynosić do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m nad poziomem terenu, w zakresie obejmującym długość ściany frontowej budynku nie większą niż 10 m, liczoną w obu kierunkach od punktu określającego przedłużenie osi ulicy Poleskiej, z wykluczeniem wieży lub innej formy wysokościowej,
- d) w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako dominanta kompozycji przestrzennej w narożnikach zabudowy od strony ulicy Okulickiego może wynosić do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 22 m nad poziomem terenu, w zakresie obejmującym długość ściany frontowej budynku nie większą niż 20 m liczoną w obu kierunkach narożnika budynku, a w przypadku realizacji dominanty kompozycji przestrzennej w postaci wieży lub innej formy wysokościowej należy ograniczyć jej wysokość do 25 m nad poziomem terenu.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości wyłącznie w celu uzyskania w ich efekcie działek budowlanych o następujących charakterystycznych parametrach:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: równa długości granicy terenu oznaczonego symbolem MW przylegającej do ulicy Łódzkiej lub ulicy Wawrzynowicza,
 - b) minimalna powierzchnia działki: równa powierzchni terenu oznaczonego symbolem MW,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodny z kątem położenia granic terenu oznaczonego symbolem MW w stosunku do pasa drogowego ulicy Łódzkiej i ulicy Wawrzynowicza;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: równa długości granicy terenu oznaczonego symbolem U przylegającej do ulicy Łódzkiej,
 - b) minimalna powierzchnia działki: równa powierzchni terenu oznaczonego symbolem U,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodny z kątem położenia granic terenu oznaczonego symbolem U, w stosunku do pasa drogowego ulicy Łódzkiej i ulicy Okulickiego.

§ 10.

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

1. Zabudowę dopuszcza się pod warunkiem pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu, uwzględniając minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych, określony w zależności od rodzaju użytkowania w § 11 ust.3.
2. Obowiązuje wyposażenie miejsc ogólnodostępnych takich jak: place, chodniki i parkingi publiczne w oświetlenie zapewniające odpowiednie warunki bezpieczeństwa.
3. Zakaz zabudowy i użytkowania terenu na obszarze planu dotyczy:
 - 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m² oraz handlu hurtowego i komisowego;
 - 2) lokalu użytkowego przeznaczonego na potrzeby handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²;
 - 3) stacji paliw płynnych i gazowych oraz usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych;
 - 4) obiektów magazynowych oraz funkcji składowych stanowiących wyłącznie przedmiot samodzielnej działalności gospodarczej;
 - 5) realizacji parkingów od strony ulicy Okulickiego;
 - 6) realizacji obiektów budowlanych przekraczających wysokości zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów w § 8 ust. 4 pkt 2;
 - 7) realizacji wolno stojących masztów antenowych.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Układ komunikacyjny zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem związany jest z drogami publicznymi zlokalizowanymi w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu, o niżej określonych klasach technicznych:
 - 1) droga klasy głównej (ulica Okulickiego);
 - 2) droga klasy lokalnej (ulica Łódzka);
 - 3) droga klasy dojazdowej (ulica Wawrzynowicza).
2. W celu powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym określonym w ust.1, ustala się:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony ulicy Wawrzynowicza;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem U obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony ulicy Łódzkiej, z dopuszczeniem dodatkowej obsługi od strony ulicy Wawrzynowicza, wzdłuż wschodniej granicy planu, za pomocą drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego;
 - 3) zakaz obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Okulickiego.
3. Liczbę miejsc parkingowych w obrębie terenu należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych, określonego w zależności od rodzaju użytkowania:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,5 miejsca na mieszkanie;
 - 2) rekreacja i rozrywka, w tym: kino, teatr, biblioteka, galeria, sala widowiskowa, muzyczna, basen, sala sportowa lub inne pomieszczenia przeznaczone pod uprawianie sportu lub innych form rekreacji czynnej, oświata - 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
 - 3) biura, administracja, obsługa bankowa, pocztowa lub telekomunikacyjna oraz podobne funkcje o charakterze biurowym i socjalnym - 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów, i dodatkowo 1 miejsce na 2 pracowników;
 - 4) centrum konferencyjno-szkoleniowe wraz z zapleczem hotelowym – 1 miejsce na pokój, i dodatkowo 1 miejsce na 2 pracowników;
 - 5) ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie i inne usługi medyczne - 3 miejsca na 1 gabinet lekarski;
 - 6) handel - 1 miejsce na 30 - 35m² powierzchni sprzedażowej;
 - 7) gastronomia, w szczególności: restauracje, kawiarnie, bary, puby itp. - 1 miejsce na 5m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;
 - 8) gabinety kosmetyczne, odnowy biologicznej, zakłady fryzjerskie itp. - 1,5 miejsca na 1 stanowisko przeznaczone w lokalu do obsługi klienta.
4. W przypadku obiektu w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany obiekt lub zespół obiektów.
5. Wzdłuż ulicy Łódzkiej, pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a zachodnią granicą planu dopuszcza się organizację parkingu, z następującymi zastrzeżeniami:
 - 1) zakazu obsługi miejsc postojowych bezpośrednio z ulicy Łódzkiej, co oznacza konieczność stworzenia wspólnego wewnętrznego układu komunikacyjnego podłączonego do ulicy Łódzkiej za pomocą jednego wlotu i jednego wylotu, z dodatkową możliwością obsługi od ulicy Wawrzynowicza;
 - 2) zachowania przestrzeni wolnej od miejsc postojowych, z możliwością jedynie przebiegu wewnętrznego układu komunikacyjnego obsługującego parking, w miejscu przecinającym się ze wskazanymi na rysunku planu głównymi miejscami lokalizacji ciągów pieszych, o szerokości nie mniejszej niż 10 m, wykorzystanej na potrzeby ciągu pieszego i zieleni urządzonej;
 - 3) urządzenia chodnika o minimalnej szerokości 2 m na całej długości zachodniej granicy planu, przy uwzględnieniu głównych miejsc lokalizacji ciągów drzew.
6. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb, sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków – poprzez system istniejącej i przewidzianej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb, kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych systemem istniejących i przewidzianych do rozbudowy kolektorów deszczowych, przy czym obowiązuje podczyszczenie wód opadowych, odprowadzanych z parkingów wielostanowiskowych oraz z miejsc parkingowych zlokalizowanych wzdłuż jezdni, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji;

- 4) należy dążyć do zatrzymania wszystkich odpływów w obrębie terenów oznaczonych symbolami MW i U, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie;
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z istniejących i przewidzianych do rozbudowy odpowiednio do potrzeb sieci gazociągów;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i przewidzianych do rozbudowy odpowiednio do potrzeb sieci elektroenergetycznych;
 - 7) zaopatrzenie w energię cieplną:
 - a) z sieci ciepłowniczej oraz ekologicznych systemów opartych na niekonwencjonalnych źródłach energii,
 - b) nośniki – wysokosprawne i bezemisyjne.
7. Ustala się ogólne zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu, jak również lokalizację nowych sieci uzbrojenia terenu w całym obszarze planu, w sposób umożliwiający realizację ustalonego w planie przeznaczenia terenu, wraz z jego zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
 - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu należy realizować w obrębie budynku związanego z przeznaczeniem terenu lub pod poziomem terenu.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

W przypadku etapowej realizacji inwestycji ustala się obowiązek tymczasowego zagospodarowania części terenu nie wykorzystanej zgodnie z docelowym przeznaczeniem na parkingi lub zieleń urządzonej.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MW

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są usługi, w tym handlu i gastronomii, w poziomie przyziemia (parteru) budynku mieszkalnego.
3. Zasady zagospodarowania terenu obejmują następujące ustalenia:
 - 1) działalność związana z usługowym użytkowaniem parteru budynku nie może stwarzać uciążliwości w stosunku do funkcji mieszkaniowej, w szczególności w zakresie przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu oraz wykorzystywania miejsc gromadzenia odpadów stałych i miejsc parkingowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców;
 - 2) zaleca się wkomponowanie występującej w terenie zieleni w istniejącej formie, z możliwością przerzedzenia, bez zbędnych zmian kształtowania terenu, zwłaszcza w miejscach występowania skupisk drzew o wysokości powyżej 4 m;
 - 3) zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu głównymi miejscami lokalizacji ciągów pieszych, należy zapewnić ciąg pieszy o minimalnej szerokości wynoszącej 4 m, usytuowany wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren, przy czym dopuszcza się:
 - a) swobodną formę i kształt chodnika z zastrzeżeniem możliwości jego kontynuacji poza granicą terenu i lokalizacji wzdłuż chodnika zieleni urządzonej w postaci drzew lub krzewów,
 - b) urządzenie ciągu pieszo – jezdnego wspólnie z drogą wewnętrzną obsługującą teren pod warunkiem, że jego łączna szerokość nie będzie mniejsza niż 8 m, oraz że będzie zapewniona możliwość jego kontynuacji w ramach terenu oznaczonego symbolem U.
4. Zasady kształtowania zabudowy obejmują następujące ustalenia:
 - 1) należy stosować kolory elewacji o niskiej intensywności zabarwienia, takie jak: biały, jasne odcienie żółtego, czerwonego, zielonego, beżowego, brązowego, szarego lub pochodne tych kolorów i kolory pastelowe. Zasada ta nie dotyczy powierzchni elewacji wykonanych z wykorzystaniem materiałów takich jak: cegła, kamień (lub materiałów imitujących cegłę lub kamień) lub drewno;
 - 2) minimum 30% powierzchni frontowej elewacji, z wyłączeniem powierzchni otworów drzwiowych i okiennych, należy wykonać z wykorzystaniem materiałów takich jak: cegła, kamień (lub materiałów imitujących cegłę lub kamień) lub drewno;

- 3) na pokrycia dachu należy stosować dachówkę ceramiczną, betonową lub blachę dachówkową z fakturą imitującą dachówkę ceramiczną, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

§ 14.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa, w ramach której ustala się możliwość użytkowania terenu na potrzeby:
 - 1) centrum konferencyjno-szkoleniowego wraz z zapleczem hotelowym;
 - 2) administracji i biur, w tym usług: obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej;
 - 3) oświaty i opieki zdrowotnej, za wyjątkiem szpitali;
 - 4) rekreacji i wypoczynku, w tym usług: rozrywki (kręgielnia, bilard, fitness, siłownia, taniec itp.), kultury (kino, teatr, galeria, sala widowiskowo-muzyczna itp.), sportu (basen, sala wielofunkcyjna, tenis, squash itp.), odnowy biologicznej (sauny, masaże, fitness itp.).
2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są usługi handlu, gastronomii i innych drobnych działalności usługowych, przy czym możliwość ich realizacji dotyczy wyłącznie wykorzystania do 30% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu.
3. Zasady zagospodarowania terenu obejmują następujące ustalenia:
 - 1) od strony ulicy Okulickiego należy wykonać zieleń urządzoną z uwzględnieniem ukształtowania terenu, poprzez realizację miejscowych tarasowych obniżzeń połączonych schodami i rampami, składającymi się na układ przestrzeni pieszej typu: chodniki, deptaki, place, w powiązaniu z ciągami obsługującymi cały teren;
 - 2) zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu głównymi miejscami lokalizacji ciągów pieszych należy zapewnić ciągi piesze o minimalnej szerokości wynoszącej 4 m, usytuowane wzdłuż północnej i częściowo wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren, przy czym dopuszcza się:
 - a) swobodną formę i kształt chodnika, z zastrzeżeniem możliwości jego kontynuacji poza granicą terenu i lokalizacji wzdłuż chodnika zieleni urządzonej w postaci drzew lub krzewów,
 - b) urządzenie ciągu pieszo – jezdnego wspólnie z drogą wewnętrzną obsługującą teren jedynie w zakresie lokalizacji wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren, pod warunkiem, że jego łączna szerokość nie będzie mniejsza niż 8 m, oraz że będzie zapewniona możliwość jego kontynuacji w terenie oznaczonym symbolem MW i poza wschodnią granicą planu;
 - 3) zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu głównymi miejscami lokalizacji ciągów pieszych, należy zapewnić przejście piesze o minimalnej szerokości wynoszącej 8 m, usytuowane na przedłużeniu ulicy Poleskiej, łączące zachodnią i wschodnią granicę planu, przy czym w przypadku:
 - a) realizacji w tym miejscu zabudowy przejście piesze powinno stanowić składnik powierzchni zabudowy w ramach np.: hallu wejściowego, ciągu usługowo-handlowego,
 - b) przejścia pieszego realizowanego w otwartej przestrzeni, wewnątrz terenu pomiędzy budynkami, powinno ono być obustronnie obudowane dostępnymi funkcjami usługowo-handlowymi;
 - 4) dostawy towarów należy zapewnić w kondygnacjach podziemnych budynku lub pod poziomem terenu;
 - 5) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie kondygnacji podziemnych, również w zakresie funkcji usługowych związanych z przeznaczeniem terenu.
4. Zasady kształtowania zabudowy obejmują następujące ustalenia:
 - 1) minimum 30% powierzchni frontowej elewacji, ze wskazaniem na miejsca związane ze strefą wejściową oraz z dominantą kompozycji przestrzennej, z wyłączeniem powierzchni otworów drzwiowych i okiennych, należy wykonać z wykorzystaniem materiałów takich jak: cegła, kamień (lub materiałów imitujących cegłę lub kamień) lub drewno;
 - 2) w przypadku realizacji dachów spadzistych o kącie nachylenia większym niż 15%, należy stosować dachówkę ceramiczną, betonową lub blachę dachówkową z fakturą imitującą dachówkę ceramiczną, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu. Zasada ta dotyczy wyłącznie głównego przekrycia budynku, co oznacza odstępstwo w miejscach szczególnych typu: dominanty kompozycji przestrzennej, zadaszenia nad wejściami - jedynie w przypadku gdy stosowanie innego materiału będzie wynikało z charakteru elewacji całego budynku lub będzie podyktowane oryginalnymi rozwiązaniami konstrukcyjnymi;
 - 3) przy kształtowaniu zabudowy od strony ulicy Łódzkiej należy uwzględnić przebieg ciągu pieszego, co w szczególności oznacza utrzymanie zabudowy zwartej w pierzei ulicy, z ukształtowanym w przyziemiu przejściem pieszym.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 15.

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:

- 1) teren oznaczony symbolem MW – 30%;
- 2) teren oznaczony symbolem U – 30%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 17.

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.

§ 18.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 19.

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

*Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-)Piotr Kurpios*

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