

UCHWAŁA NR 335.XXVI.2016
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie
w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Okulickiego, Bialskiej i Pasażu Stasieckiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778)

Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Okulickiego, Bialskiej i Pasażu Stasieckiego, zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn.zm.

2. Uchwała dotyczy fragmentu miasta Częstochowy położonego w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Okulickiego, Bialskiej i Pasażu Stasieckiego.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała oraz część graficzną w formie rysunku wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:

- 1) ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem zawarte w rozdziale 2, w zakresie: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3, obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obejmujące zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu, maksymalną wysokość oraz gabaryty obiektów budowlanych;
- 3) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4, obejmujące między innymi stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym – terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) określenia w planie liczby miejsc do parkowania.

§ 4. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określające:
 - a) tereny zieleni urządzonej – **ZP**,
 - b) tereny dróg publicznych:
 - pieszo-jezdnych – **KDX**,
 - pieszo-rowerowych – **KX**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) osie widokowe.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 5) **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub projektowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania dominujący na danym terenie, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który rozszerza lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą przestrzeń lokalizacji budynków;
- 9) **pergoli** – należy przez to rozumieć budowlę ogrodową służącą podtrzymywaniu pnączy i wytworzeniu zacienionych miejsc i alei;
- 10) **skateparku** – należy przez to rozumieć specjalny tor przeznaczony do jazdy na: rowerze, deskorolce oraz na rolkach.

2. Użyte w niniejszej uchwałę pojęcia:

- 1) **obiekt budowlany, budynek, budowla** – odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz.U. 2015 r. poz. 1422);

- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **tablica reklamowa, urządzenie reklamowe** – odpowiadają definicjom tych elementów w rozumieniu ustawy;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – odpowiada przepisom rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz normy – ISO-PN-ISO 9836:1997.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

Oddział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Nakazuje się:

- 1) harmonijne wkomponowanie nowych elementów i form zagospodarowania w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 2) stosowanie rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 3) tworzenie układu komunikacyjnego, zapewniającego sprawną obsługę obszaru, w oparciu o zaprojektowane i wydzielone fragmenty pasów drogowych;
- 4) wykorzystanie istniejącej zieleni dla nowych, ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Zakazuje się na obszarze objętym planem:

- 1) zabudowy budynkami, budowlami, przy czym zakaz ten nie dotyczy budowli realizujących podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie danego terenu: konstrukcji oporowych, sieci uzbrojenia terenu, budowli sportowych, rekreacyjnych, małej architektury oraz stanowiących wyposażenie placu zabaw, a także toalety publicznej;
 - 2) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem elementów Miejskiego Systemu Informacji Turystycznej – MSIT oraz tablic z oznaczeniem „Pomnika przyrody”, a także edukacyjnych.
3. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbiórkę lub budowę obiektów budowlanych.

Oddział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 7. 1. Ustala się zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem ustala się zasadę kompleksowego rozwiązania problemów odprowadzania ścieków, w szczególności:
 - a) nakazuje się uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych,
 - b) zakazuje się wprowadzania do ziemi i wód, wód nie spełniających wymogów jakościowych;
- 2) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchnicznej warstwy gleby ustala się, że masy ziemne, tej warstwy, zdjęte w ramach prowadzonych robót budowlanych należy rozproszyc po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu, a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych;

2. Zakazuje się składowania i magazynowania na obszarze objętym planem odpadów komunalnych i przemysłowych.

3. Ograniczenia zagospodarowania terenów KDX i KX związane z wymogami ochrony jednogatunkowej alei brzozejowej wynikają z Uchwały nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006 r. w sprawie objęcia ochroną pomnikową jednogatunkowej alei brzozejowej zlokalizowanej w ciągu ulicy Bialskiej w Częstochowie.

4. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych nakazuje się:

- 1) na terenach **KX** i **KDX** uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami brzozy brodawkowatej (*Betula pendula*) z zachowaniem historycznie ukształtowanych: linii i rytmu nasadzeń założenia alejowego;
- 2) realizację zieleni z nowymi nasadzeniami na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP, zapewniającą kontynuację zasad doboru gatunkowego i kompozycji;
- 3) zachowanie istniejących drzew nie kolidujących z projektowaną funkcją.

5. Ustala się ochronę widokową sylwetki Klasztoru Jasnogórskiego poprzez zakaz nasadzania zieleni wysokiej w przestrzeni pomiędzy osiami o1 i o2, wskazanymi na rysunku planu i wyznaczającymi przestrzeń ekspozycji obiektu.

Oddział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Mościckiego (zlokalizowaną poza granicami planu) oraz Bialską.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące drogi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami KDX i droga pieszo-rowerowa oznaczona na rysunku planu symbolem KX.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:

- 1) zachowuje się przebieg linii rozgraniczających dla istniejących ulic, stanowiących jednocześnie granice obszaru objętego planem;
- 2) wyznacza się tereny dróg publicznych zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu i parametrami, szerokościami pasów drogowych:
 - a) drogi pieszo-jezdnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDX – od 15 m do 18 m,
 - b) drogi pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KX – 15 m;
- 3) nakazuje się na całym obszarze objętym planem stosowanie rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych.

Oddział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z dróg systemem kanałów deszczowych lub zagospodarowane w sposób nie powodujący zagrożenia dla gruntów sąsiednich;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o zlokalizowane poza obszarem planu urządzenia elektroenergetyczne;
- 4) dopuszcza się usytuowanie publicznej sieci teletechnicznej w kanalizacji usytuowanej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się realizować rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci z zastrzeżeniem §7 ust. 3;
- 2) zakazuje się realizacji liniowych napowietrznych instalacji infrastruktury technicznej.

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.¹⁾) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu w czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. 2016 poz. 250).

Oddział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. Na terenach objętych planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady zagospodarowania terenów określone poniżej stanowią wraz z innymi ustaleniami planu podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz.U. 2015 r., poz. 1774, poz. 1777, z 2016 poz. 65):

- 1) ustala się minimalną wielkość działek na 5000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek na 50 m;
- 3) ustala się przebieg projektowanych granic prostopadłe do linii rozgraniczającej pasa drogowego lub równoległe do istniejących linii podziału, z tolerancją 5° (pięciu stopni miary kątowej), ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania

§ 11. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – park – tereny zieleni urządzonej i sportowo-rekreacyjne, w tym boiska do gier zespołowych, skatepark;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – alejki, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i infrastruktury technicznej, toaleta publiczna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Zakazuje się:

- 1) umieszczania tablic oraz urządzeń reklamowych;
- 2) umieszczania w przestrzeni pomiędzy osiami o1, o2: elementów wyposażenia i budowli o wysokości większej niż 1,5 m oraz nasadzania zieleni wysokiej;
- 3) lokalizacji obiektów tymczasowych i grodzienia terenu.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) zapewnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami oraz z sąsiadującymi strukturami przestrzennymi;
- 2) wyizolowanie terenu od dróg i parkingu w formie żywopłotu.

4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 1,75 % w stosunku do całej powierzchni terenu;
- 2) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do całej powierzchni terenu na min. 0,00175 – max. 0,0175;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całej powierzchni terenu na nie mniej niż 55%;
- 4) gabaryty budynków: 1 kondygnacja nadziemna, wysokość maksymalna łącznie z ewentualnymi urządzeniami – do 4,0 m, dach płaski.
- 5) wysokość budowli do 4 m.

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZP** i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – park – tereny zieleni urządzonej, plac zabaw, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – alejki, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 888 i 1238, z 2014 r. poz. 695, 1101 i 1322 oraz z 2015 r. poz. 87, 122, 933, 1045, 1688, 1936 i 2281.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Zakazuje się:

- 1) umieszczania tablic oraz urządzeń reklamowych;
- 2) umieszczania w przestrzeni pomiędzy osiami o1, o2: elementów wyposażenia i budowli oraz nasadzenia zieleni wysokiej o wysokości większej niż 3,0 m,
- 3) lokalizacji obiektów tymczasowych i grodzienia terenu.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) zapewnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami oraz z sąsiadującymi strukturami przestrzennymi;
- 2) wyizolowanie terenu od drogi i parkingu w formie żywopłotu.

4. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całej powierzchni terenu na nie mniej niż 85%;
- 2) wysokość budowli do 4 m.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP** i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – park – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – alejki, fontanna, obiekty małej architektury, pergole, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Zakazuje się:

- 1) umieszczania tablic oraz urządzeń reklamowych;
- 2) nasadzenia w przestrzeni pomiędzy osiami o1, o2 zieleni wysokiej o wysokości większej niż 4,0 m;
- 3) lokalizacji obiektów tymczasowych i grodzienia terenu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całej powierzchni terenu na nie mniej niż 80%;
- 2) wysokości budowli do 3,5 m.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDX** oraz **KX** i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pasy drogowe z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów. Nakazuje się:

- 1) drogi pieszo-jezdne kształtować bez wyodrębnionej jezdni i chodników z wydzielonym dwukierunkowym pasem ruchu rowerowego oraz rowami odwadniającymi;
- 2) drogi pieszo-rowerowe kształtować z dwukierunkowymi rozdzielonymi pasami ruchu pieszego i rowerowego, oraz z rowami odwadniającymi.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów tymczasowych, wiat oraz liniowych nadziemnych instalacji infrastruktury technicznej;
- 2) utwardzania poboczy;
- 3) urządzania miejsc postojowych w pasach drogowych dróg publicznych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP, KDX, KX** – 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 17. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz.U. 2016 r., poz. 353).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

Rysunek planu

