

UCHWAŁA NR 484.XXXV.2020

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 19 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,6 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 261.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 8 niniejszej uchwały;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad ochrony zabytków;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne” i nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat od strony istniejących dróg publicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782 i 1709);

- 4) gospodarowanie odpadami – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 i 875);
- 5) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Rozdział 2.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 5. 1. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:

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

3. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz krajobrazu, wraz z określeniem zasad kształtowania linii zabudowy

§ 6. 1. Określa się wyznaczone graficznie na rysunku planu elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub ukształtowania:

- 1) pas zieleni urządzonej i ruchu pieszego o charakterze osłonowym, o szerokości 12,50 m, oddzielający optycznie i funkcjonalnie projektowaną zabudowę wielorodzinną od kształtującej się, na terenach przylegających od strony południowej do obszaru objętego planem, zabudowy usługowej wzdłuż ul. Okulickiego;
- 2) wprowadza się następujące zasady kształtowania pasa zieleni o charakterze osłonowym:
 - a) nakazuje się wprowadzenie ogólnodostępnej przestrzeni o dominującym udziale zieleni urządzonej,
 - b) w granicach pasa zieleni o charakterze osłonowym dopuszcza się lokalizację:
 - placów i miejsc wypoczynku oraz obiektów małej architektury,
 - dojazdów i ciągów pieszych, o udziale nie większym niż 40% powierzchni wyznaczonego pasa zieleni, skomponowanych z zielenią urządzonej.

2. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych: w granicach działek budowlanych obowiązuje nakaz ujednolicenia kolorystyki, detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.

3. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w tym ograniczeń przywołanych w poniższym ust. 4.

4. Lokalizacja budynków i obiektów budowlanych przy drogach publicznych z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471 i 1087) oraz pod warunkiem zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

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

- 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z wymaganiami wynikającymi przepisów z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

5. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska.

6. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 i 1565).

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

- 1) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem infrastruktury technicznej zaliczanej do inwestycji celu publicznego;
- 2) instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości – w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 5) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
- 6) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów nowych sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej;

7) elektrowni wiatrowych.

Rozdział 5.

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

§ 9. Zachowuje się sposób obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z utrzymaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną – ulicę Poleską, przylegającą od strony północnej do obszaru objętego planem.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako: dojazdy do działek budowlanych w tym dojazdy do parkingów nadziemnych i podziemnych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

2. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

4. W granicach obszarów objętych planem obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego – dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej: w przypadku realizacji zabudowy obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działek budowlanych na których realizowane są inwestycje.

2. Ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych miejsc do parkowania, służących do obsługi zabudowy, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla lokali usługowych (z wyłączeniem lokali handlowych, usług medycznych, kosmetycznych i odnowy biologicznej) – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 30 m² powierzchni użytkowej lokali o tej funkcji oraz 1 stanowisko postojowe na 2 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany;
- 3) dla lokali usługowych z zakresu usług medycznych, kosmetycznych i odnowy biologicznej – 1 stanowisko postojowe na 1 gabinet lub 1 stanowisko postojowe dla obsługi klienta i 1 miejsce postojowe na 2 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany;
- 4) dla lokali handlowych 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 30 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) dla pozostałych lokali usługowych nie wymienionych wyżej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 40 m² powierzchni użytkowej lokali o tej funkcji oraz 1 stanowisko postojowe na 2 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany.

3. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji garaży:

- 1) realizacja garaży jako:
 - a) podziemnych,
 - b) wbudowanych w budynki;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży jako:
 - a) obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych,

b) wolnostojących garaży lub zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).

4. Dla zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej (z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym), z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz pod warunkiem niewprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;

2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach, placach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

3. Zaopatrzenie w wodę – w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z sieci ciepłowniczej – w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;

2) z indywidualnych źródeł ciepła z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska, z preferowaniem wykorzystania na cele grzewcze proekologicznych wysoko sprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym gazu sieciowego i energii ze źródeł odnawialnych;

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.

6. Zaopatrzenie w gaz – w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.

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

8. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. Odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny, nieutwardzony lub nieuszczelniony teren, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych);

2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej; warunkiem odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacyjnych jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci.

11. Postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z zasadami określonymi w przepisach § 7 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1500m²,
 - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek: 30m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, w formie lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynków,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza za wyjątkiem zadaszonych osłon do gromadzenia odpadów stałych,
 - c) zagospodarowanie terenu w obszarze wyznaczonego pasa zieleni urządzonej i ruchu pieszego – z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 ust. 1 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 20 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków do 22 m w pasie o głębokości 80 m przylegającym do północnej granicy obszaru objętego planem,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 25 m od poziomu terenu,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

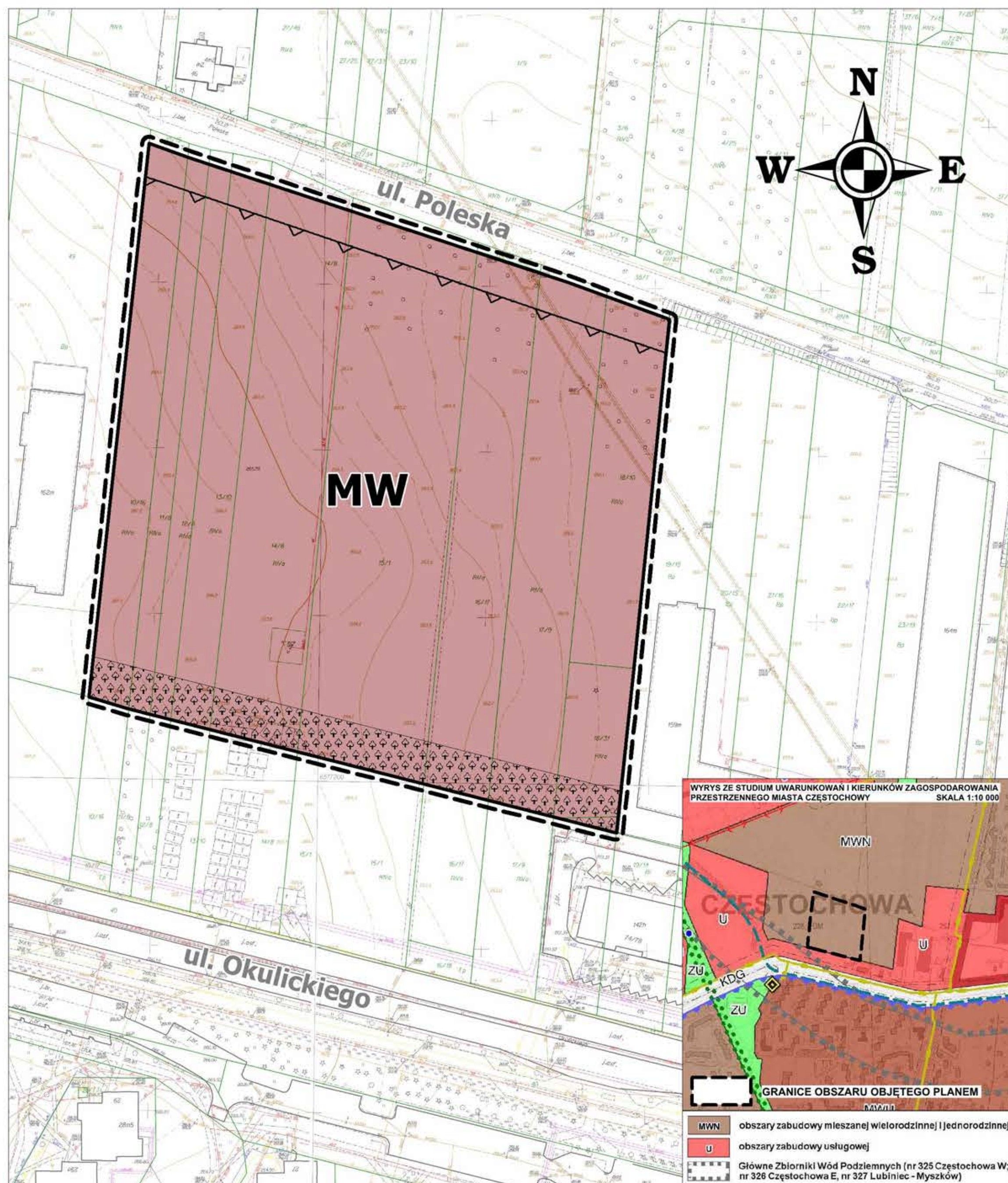
§ 15. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony w
CZĘSTOCHOWIE
W DZIELNICY CZĘSTOCHÓWKA-PARKITKA
W REJONIE ULICY POLESKIEJ

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- PAS ZIELENI URZĄDZONEJ I RUCHU PIESZEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- cały obszar objęty planem ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA (E) – GZWP NR 326

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmującego obszar położony w CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY
CZĘSTOCHÓWKA-PARKITKA W REJONIE ULICY POLESKIEJ

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

skala 1:1000



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA

42-202 Częstochowa, ul. Katedralna 8 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 484.XXXV.2020

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 19 listopada 2020 r.

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

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 484.XXXV.2020

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 19 listopada 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

| Nr | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Treść nieuwzględnionej uwagi | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy | Uzasadnienie rozstrzygnięcia |
|----|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 25.07.2020 r. 27.07.2020 r. 29.07.2020 r. | Przedsiębiorstwo Budowlane CZĘSTOBUD Damian Świącik Al. Bohaterów Monte Cassino 40 Częstochowa dz. nr ewid.: 10/16, 10/17, 11/8, 12/8, 13/10, 14/8, 15/1, 16/9, 17/9, 18/10, 18/31 obr. 80 | Wprowadzenie, w § 6 ust 1 pkt 2 projektu planu, zapisu dopuszczającego lokalizację parkingów w strefie zieleni urządzonej | MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pas zieleni urządzonej i ruchu pieszego; | nieuwzględniona | Wyznaczony pas zieleni izolacyjnej ma stanowić bufor zapewniający barierę akustyczną i wizualną pomiędzy kształtującą się zabudową mieszkaniową wielorodzinną od strony ul. Poleskiej, a powstającą wzdłuż ul. Okulickiego (drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu) funkcją usługową. Dopuszczenie w zmniejszonym pasie zieleni izolacyjnej, o szerokości 12,5m, możliwości lokalizacji parkingów nie pozwoli na osiągnięcie ww. celu. |

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 484.XXXV.2020

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 19 listopada 2020 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086).

Dane przestrzenne, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej ((Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej, zawierają:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;**
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym;**
- 3) rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**