

UCHWAŁA NR 227.XIX.2015
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 30 grudnia 2015 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 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2015r., poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1, 2 i 3, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.),

Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie po stwierdzeniu, że 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 2005r. z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,804 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 794/XLIV/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie.

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 w skali 1:1000.

2. Załączniki do planu stanowią:

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

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie wymagań:

- 1) wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy, w zakresie:
 - a) potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - b) 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;
 - c) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - d) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) wynikających z art. 15 ust. 3 ustawy, z wyjątkiem zagadnień z zakresu, o którym mowa w art. 15 ust. 3 pkt. 8 i 9.

§ 4. 1. Ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obszar ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego, pokrywający się z obszarem objętym planem;
- 6) oznaczenia graficzne i symbole - literowe oraz numery porządkowe, odnoszące się do przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **1.MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
 - b) **2.U** – teren zabudowy usługowej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności:

- 1) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326);
- 2) treści map – zasadniczej i ewidencyjnej.

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

- 1) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 6, ust. 1, pkt 1;
- 2) "**obowiązującej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym zewnętrzna krawędź frontowej ściany przynajmniej jednego budynku lokalizowanego w obrębie działki budowlanej musi się pokrywać z zewnętrzną krawędzią linii oraz nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii, z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 6, ust. 1, pkt 1;
- 3) "**powierzchni całkowitej**" – należy przez to rozumieć: powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 4) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenach;
- 5) "**przeznaczeniu podstawowym**" – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 6) "**przeznaczeniu dopuszczalnym**" – należy przez to rozumieć: ustalone planem przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) "**reklamie**" – należy przez to rozumieć: upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 8) "**terenie**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem oznaczoną graficznie oraz symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 9) "**uchwale**" – należy przez to rozumieć: niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 10) "**uciążliwości**" – należy przez to rozumieć: zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 11) "**usłudze nieuciążliwej**" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych, spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu działu V ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.);

- 12) "**ustawie**"– należy przez to rozumieć: ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**"– należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, który uzupełnia pod względem funkcjonalnym przeznaczenie terenu, który nie może występować na działce samodzielnie, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów układu komunikacyjnego;
- 14) "**wysokości zabudowy**"– należy przez to rozumieć: wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015r., poz. 1422) oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po ich obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu;
- 15) "**zabudowie**"– należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi, dopuszczonymi w ramach przeznaczenia terenu lub uzupełniającego sposobu zagospodarowania.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) "**działka budowlana**"– należy rozumieć jako: działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy;
- 2) "**powierzchnia biologicznie czynna**"– należy rozumieć jako: teren biologicznie czynny w rozumieniu § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) "**urządzenia infrastruktury technicznej**"– należy rozumieć jako: obiekty, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 z późn. zm.).

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 6.1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - a) na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
 - b) na dowolną odległość: obiektów małej architektury, urządzeń dla osób niepełnosprawnych, miejsc do składowania odpadów oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) na terenie: **1.MW/U** dopuszczenie lokalizowania reklam na zasadach:
 - zakaz lokalizowania reklam multimedialnych, które jako nośnik informacji wykorzystują techniki multimedialne;
 - reklamy dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub umieszczone na elewacji budynku, do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - ogranicza się łączną powierzchnię informacyjną reklam wolno stojących w granicach jednej działki budowlanej, do maksymalnej wielkości – 50m²;
 - b) na terenie: **2.U** dopuszczenie lokalizowania reklam na zasadach:
 - reklamy dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub umieszczone na elewacji budynku, do wysokości nieprzekraczającej wysokości tego budynku;
 - ogranicza się powierzchnię informacyjną reklam wolno stojących w granicach jednej działki budowlanej, do maksymalnej wielkości – 50m².

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2013r., poz. 1232 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu 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 wraz z aktami wykonawczymi, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014r., poz. 112): ustala się dla terenu **1.MW/U** przyporządkowanie do terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 4) regulacje wprowadzone Rozporządzeniem z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974), dotyczą całego obszaru objętego planem;
- 5) na terenie **1.MW/U** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 880 z późn. zm.);
- 6) ustala się zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych, gazu, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji.

3. Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się, że cały obszar objęty planem stanowi obszar ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego, będący integralną częścią strefy ich ekspozycji;
- 2) regulacje w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, służą równocześnie ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na potrzeby możliwości dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenie: **1.MW/U** :

- minimalna powierzchnia działek – 2000m²;
- minimalna szerokość frontów działek – 30m;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80⁰ ÷ 100⁰;

b) na terenie: **2.U** :

- minimalna powierzchnia działek – 2000m²;
- minimalna szerokość frontów działek – 20m;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80⁰ ÷ 100⁰.

5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie układu komunikacyjnego ustala się:
 - a) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem tworzą istniejące oraz projektowane drogi i inne szlaki komunikacyjne, mieszczące się w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, których tras nie wyodrębni się na rysunku planu;
 - b) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, składającym się z ulic - Okulickiego, Łódzkiej i Wawrzynowicza, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. 2015, poz. 460 z późn. zm.);

- 2) w zakresie układu infrastruktury technicznej dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3) lit. b), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) potrzeby ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić poprzez realizację sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 z hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania z sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz sieci elektroenergetycznych wyłącznie w wykonaniu kablowym;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne;
- 9) ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2013r., poz. 1399 z późn. zm.).

6. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30% dla terenów – **1.MW/U** i **2.U**.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, w zakresie zgodnym z ust. 2 pkt 2.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojść;
 - c) ścieżek rowerowych;
 - d) dojazdów;
 - e) obiektów do parkowania;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) zieleni urządzonej;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem:
 - a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
 - b) warsztatów samochodowych;
 - c) myjni samochodowych;
 - d) handlu hurtowego;
 - e) stacji paliw;
- 3) dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w postaci:
 - a) usług wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, nie wyżej niż na 2 kondygnacji nadziemnej;
 - b) lokalizowania zarówno budynków mieszkaniowych wielorodzinnych jak i budynków usługowych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 6) ustala się linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną, w odległości 10m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, tj. wzdłuż ulicy Łódzkiej;
 - b) obowiązującą, w odległości 13m od północnej granicy obszaru objętego planem, tj. wzdłuż ulicy Wawrzynowicza;
 - c) nieprzekraczalną, w odległości 5m od wschodniej granicy planu;
 - d) nieprzekraczalną, w odległości 10m – od wspólnej granicy terenów **1.MW/U** i **2.U**;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 22m nad poziomem terenu;
- 8) ustala się intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną – 2;
 - b) minimalną – 0,1;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 10) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 11) ustala się geometrię dachów:
 - a) dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy i wielospadowy;
 - b) dach dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych;
 - c) kąt nachylenia połaci - do 40°;
- 12) ustala się zasadę pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych dachówką, materiałem o wygładzie zbliżonym do dachówki lub blachą łączoną na rąbek stojący;
- 13) ustala się kolorystykę dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 14) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 15) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1 m od gazociągu, mierzonej w rzucie na płaszczyznę poziomą;
- 16) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;

- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług zdrowia, lecz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde 5m² powierzchni użytkowej przewidzianej dla klientów usług gastronomii;
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - f) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- 17) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce lub jej części w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania;
- 18) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku, w tym np. garaży podziemnych, garaży wielopoziomowych.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 2.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w zakresie zgodnym z ust. 2 pkt 2.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) dojść;
 - c) ścieżek rowerowych;
 - d) dojazdów;
 - e) obiektów do parkowania;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych z wykluczeniem:
- a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
 - b) warsztatów samochodowych;
 - c) myjni samochodowych;
 - d) handlu hurtowego;
 - e) stacji paliw;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy o charakterze tymczasowym;
- 5) ustala się linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalną, w odległości 10m od zachodniej granicy obszaru objętego planem, tj. wzdłuż ulicy Łódzkiej;
 - b) nieprzekraczalną, w odległości 10m od wspólnej granicy terenów 1.MW/U i 2.U;
 - c) nieprzekraczalną, w odległości 5m od wschodniej granicy obszaru objętego planem;
 - d) nieprzekraczalną, w odległości od 10m do 16m od południowej granicy obszaru objętego planem, tj. wzdłuż ulicy Okulickiego;

- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 22m nad poziomem terenu;
- 7) ustala się intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną – 2;
 - b) minimalną – 0,1;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 9) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 10) ustala się geometrię dachów:
 - a) dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy i wielospadowy;
 - b) dach dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych;
 - c) kąt nachylenia połaci - do 40°;
- 11) ustala się zasadę pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych dachówką, materiałem o wygładzie zbliżonym do dachówki lub blachą łączoną na rąbek stojący;
- 12) ustala się kolorystykę dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 13) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 14) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1m od gazociągu, mierzonej w rzucie na płaszczyznę poziomą;
- 15) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój w usługach zamieszkania zbiorowego;
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług zdrowia, lecz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde 5m² powierzchni użytkowej przewidzianej dla klientów usług gastronomii;
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - f) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- 16) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku w tym, np. garaży podziemnych, garaży wielopoziomowych.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 10. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 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.

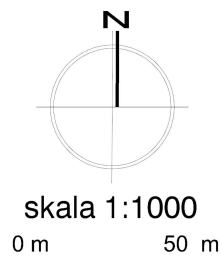
§ 11. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie



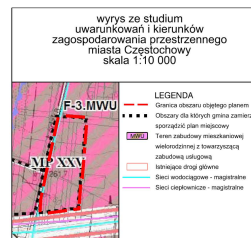
skala 1:1000
0 m 50 m



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 227.XIX.2015
Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 grudnia 2015 r.

LEGENDA

- 1.MW/U — Symbol przeznaczenia terenu
- 0.5 — Powierzchnia terenu w [ha]
- 6 — Wymiarowanie
- ELEMENTY PLANU STANOWIĄCE USTALENIE**
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ — Obowiązująca linia zabudowy
- △ — Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1.MW/U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- 2.U** Teren zabudowy usługowej
- CAŁY OBSZAR MPZP** Obszar ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego
- ELEMENT PLANU STANOWIĄCY INFORMACJĘ**
- CAŁY OBSZAR MPZP** GZWP Zbiornik Częstochowa (E) nr 326



<p>ul. Strzegomska 42 / 14, 53-611 Wrocław, Polska www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl tel/fax: (+48) 71 3590509, kom. 050 14 75 117 NIP 8981801719, REGON 931912789</p>	
INWESTOR:	GINA CZĘSTOCHOWA ul. Katedralna 8, 42-202 Częstochowa
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie
RYSUNEK:	Rysunek planu, zał. nr 1. do Uchwały Nr Rady Miasta Częstochowy z dnia
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Adrian Luszka - nr upr. urb. Z-381 - projektant mgr inż. Paweł Czuczvara - nr upr. urb. Z-323 - projektant mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - projektant mgr inż. Katarzyna Matusiak - projektant mgr inż. Patrycja Wieleba - as. projektanta
SKALA:	1:1000
DATA:	grudzień 2015r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie

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 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

pierwsze wyłożenie

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	20.11.2014r.	P. Krawczyński i Wspólnicy Sp. J. , Al. Najświętszej Maryi Panny 53, 42-217 Częstochowa cały obszar objęty planem, w tym działki nr ewid. 7/8, 7/3 obręb 78, dz. nr 6/7, 7/7, 8/9 obręb 40	zwiększenie możliwości wysunięcia obiektu poza obowiązującą linię zabudowy	1.MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową 2.U – teren zabudowy usługowej	nieuwzględniona	Żądanie nie znajduje uzasadnienia. Kwestionowane ustalenie dotyczy jedynie wysunięcia przed każdą z ustalonych linii zabudowy niektórych elementów i części obiektów budowlanych.
			zniesienie zakazu lokalizowania reklam multimedialnych		nieuwzględniona	Zakaz reklam multimedialnych dotyczy wyłącznie terenu 1.MW/U. Na terenach o charakterze mieszkaniowym, podtrzymanie zakazu reklam multimedialnych uznaje się za celowe i uzasadnione.
			zmniejszenie stawki opłaty planistycznej z 30% do 5%		nieuwzględniona	Żądanie nie znajduje uzasadnienia. Analiza porównawcza wykazuje, że poziom żadnej ze stawek obowiązujących względem terenów usługowych w rejonie lokalizacji terenu objętego opracowaniem, tj. na obszarze dzielnic – Częstochówka-Parkitka i Tysiąclecie, nie jest zbliżony do żadanego.
			przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenie 2.U wbrew przepisom odrębnym		nieuwzględniona	Rozwiązanie nie jest dopuszczalne prawnie.
2	27.10.2014r.	Teresa i Janusz MYŚLIWIEC , Mstów cały obszar objęty planem, w tym działki nr ewid. 5/4, 5/5, 6/1, 7/8, 6/7, 7/3, 7/7, 8/9, 8/1, 4/5, 4/10, 4/15, 4/20, 5/1, 3/5	zniesienie zakazu lokalizowania reklam multimedialnych	j.w.	nieuwzględniona	Zakaz reklam multimedialnych dotyczy wyłącznie terenu 1.MW/U. Na terenach o charakterze mieszkaniowym, podtrzymanie zakazu reklam multimedialnych uznaje się za celowe i uzasadnione.
	uchylenie ustalenia dotyczącego stawek procentowych służących do naliczenia opłaty planistycznej		nieuwzględniona		Pominięcie ustalenia stawki procentowej służącej naliczeniu renty planistycznej stanowiłoby naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, traktowane jako naruszenie zasad sporządzania planu.	
	dopuszczenie lokalizowania w terenie 2.U usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.		nieuwzględniona		W związku z ustaleniami studium, w projekcie nie określa się granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	
	uchylenie wniosku opisanego w pkt 2.13 załącznika do Zarządzenia nr 2255/14 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 29 sierpnia 2014r.		nieuwzględniona		Uwagi mogą odnosić się wyłącznie do projektu wyłożonego do publicznego wglądu.	
	ustalenie powiązania komunikacyjnego z ulicą Okulickiego.		nieuwzględniona		Zakres żądania wykracza poza kompetencje organu właściwego do sporządzenia projektu.	
	28.10.2014r.		Barbara RUTKOWSKA , Częstochowa		tożsame z opisanymi w pkt 2.	1.MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej
28.10.2014r.						

	05.11.2014r. 07.11.2014r. 14.11.2014r.	cały obszar objęty planem		wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową 2.U – teren zabudowy usługowej		
4	04.11.2014r. 10.11.2014r. 14.11.2014r.	Juliusz i Anna BIELECCY, Częstochowa cały obszar objęty planem	tożsame z opisanymi w pkt 2.	j.w.	niewzględnione	Uzasadnienia tożsame z opisanymi w pkt 2.
5	31.10.2014r.	Włodar Wiesław Włodarczyk Sp. J., ul. Gminna 42, 42-200 Częstochowa cały obszar objęty planem	umożliwienie realizacji zabudowy usługowej wolno stojącej na terenie 1.MW/U lub zabudowy mieszkaniowej; alternatywnie – rezygnacja z zabudowy mieszkaniowej na terenie 1.MW/U i zastąpienie przeznaczeniem i odnośnymi zapisami jak dla terenu 2.U	j.w.	niewzględnioma	Rozwiązanie przyjęte w projekcie uwzględnia uwarunkowania lokalne w szczególności – bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
6	19.11.2014r.	Mirosław Mszyca Częstochowa cały obszar objęty planem	wprowadzenie możliwości budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.	j.w.	niewzględnioma	W związku z ustaleniami studium, w projekcie nie określa się granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

drugie wyłożenie

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagę, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	18.05.2015 r.	Barbara RUTKOWSKA, Częstochowa Teresa i Janusz MYŚLIWIEC, Mstów Agnieszka GARUS, Częstochowa Natalia SOBKIEWICZ, Częstochowa cały obszar objęty planem	Sprzeciw wobec ustalenia dotyczącego stawek procentowych służących do naliczenia opłaty planistycznej.	1.MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową	niewzględnioma	Pomniejszenie stawki do żądanych poziomów nie znajduje uzasadnienia. Analiza porównawcza wykazuje, że poziom żadnej ze stawek obowiązujących względem terenów usługowych na terenie miasta, szczególnie w rejonie lokalizacji terenu objętego opracowaniem, nie jest zbliżony do żądanego.
			Sprzeciw wobec ewentualnego połączenia terenów wyodrębnionych obecnie liniami rozgraniczającymi. Rozwiązanie takie uniemożliwi porozumienie między właścicielami działek.	2.U/MW – teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną	niewzględnioma	Uwagi mogą dotyczyć jedynie rozwiązań zawartych w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu. Projekt wyłożony do publicznego wglądu, którego dotyczy uwaga nie zawiera podniesionego w uwadze rozwiązania.
2	18.05.2015 r.	Juliusz i Anna BIELECCY, Częstochowa cały obszar objęty planem	Sprzeciw wobec ewentualnego połączenia terenów 1.MW/U i 2.U/MW.	j.w.	niewzględnioma	Uwagi mogą dotyczyć jedynie rozwiązań zawartych w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu. Projekt wyłożony do publicznego wglądu, którego dotyczy uwaga, nie zawiera podniesionego w uwadze rozwiązania.
			Sprzeciw wobec opłaty adiacenckiej, szczególnie w maksymalnej kwocie.		niewzględnioma	Zakres planu miejscowego nie obejmuje kwot opłaty adiacenckiej. Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu renty planistycznej stanowi wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak ustalenia w przedmiotowym zakresie traktowane jako naruszenie zasad sporządzania planu. Usunięcie ustalenia w przedmiotowym zakresie stanowiłoby naruszenie prawa. Analiza porównawcza wykazuje, że poziom stawek obowiązujących względem terenów usługowych na terenie miasta, szczególnie w rejonie lokalizacji terenu objętego opracowaniem, jest zbliżony do ustalonego w projekcie.
3	20.05.	Piotr Krawczyński,	Zmniejszenie stawek procentowych	1.MW/U – teren	niewzględnioma	Pomniejszenie stawki do 5 % nie znajduje

	2015 r.	reprezentujący P. Krawczyński i Wspólnicy Sp. J. zs. w Częstochowie	służących do naliczenia opłaty planistycznej do poziomu 5%.	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową		uzasadnienia. Analiza porównawcza wykazuje, że poziom żadnej ze stawek obowiązujących względem terenów usługowych na terenie miasta, szczególnie w rejonie lokalizacji terenu objętego opracowaniem, nie jest zbliżony dożądanego.
		cały obszar objęty planem, w tym działki nr ewid. 7/8, 6/7, 7/3, 7/7 i 8/9		2.U/MW – teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną		
4	20.05. 2015 r.	Wiesław Włodarczyk reprezentujący WŁODAR Sp. J. zs. w Częstochowie	Żądanie ujednoczenia ustaleń poprzez przeznaczenie terenów 1.MW/U i 2.U/MW pod usługi, z przeznaczeniem dopuszczalnym – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Żądanie ustaleń elastycznych, dających Inwestorom możliwość wyboru pomiędzy budową budynków usługowych lub mieszkalnych, swobodnego wyboru koncepcji zabudowy, tj. zbliżonych do obecnych ustaleń dla terenu 2.U/MW.	j.w.	nieuwzględniona	Zgodnie z projektem wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy, przeznaczeniem południowej części obszaru objętego planem była zabudowa usługowa (teren ozn. symb. 2.U). W wyniku uwzględnienia uwag zgłoszonych do ww. projektu, przeznaczenie terenu usługowego – 2.U, zostało zastąpione przeznaczeniem usługowo-mieszkaniowym, a teren oznaczony odpowiednim symb. - 2.U/MW. Utrzymanie funkcji mieszkalnej w ramach przeznaczenia terenu ozn. 2.U/MW nie uwzględnia wyników ponowionej postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Stopień elastyczności w zapisach planu miejscowego podlega ograniczeniom wynikającym z natury tego dokumentu prawnego.
		cały obszar objęty planem				

trzecie wyłożenie

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	06.11. 2015r.	P. Krawczyński i Wspólnicy Sp. J., Al. Najświętszej Maryi Panny 53, 42-217 Częstochowa	nadanie pkt 10 w § 5 ust. 1 projektu planu następującego brzmienia : „10) usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć: działalności usługowe lub handlowe (...)”	1.MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową	nieuwzględniona	Uwaga bezzasadna. Działalność handlowa jest formą usługi w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2010 r. Nr 47, poz. 278 ze zm.) a także Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) (Dz.U. 2015 poz. 1676).
		cały obszar objęty planem, w tym działki nr ewid. 7/8, obręb 78, dz. Nr 6/7, 7/3, 7/7 obręb 40	nadanie lit. e w § 8 ust. 2 pkt 15 projektu planu następującego brzmienia: „e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35m ² powierzchni użytkowej usług pozostałych (bez wliczania do niej powierzchni pomocniczej, do której zalicza się w szczególności powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.)”.	2.U – teren zabudowy usługowej	nieuwzględniona	Wprowadzenie "otwartego" wachlarza rodzajów powierzchni, które nie biorą udziału w bilansie może skutkować nadmiernym ograniczeniem ilości miejsc do parkowania. Za nieprawidłową uznać należy propozycję wyłączenia spod regulacji biur w sytuacji, gdy na obszarze planu może powstać budynek biurowy. Stan taki skutkowałby brakiem ustaleń w zakresie miejsc do parkowania. Biorąc to pod uwagę, usunięcie regulacji w omawianym zakresie kwalifikować należy jako naruszenie zasad sporządzania planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 227.XIX.2015

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 30 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej w Częstochowie 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 2015 r. poz. 199) 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.