

UCHWAŁA 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**

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 uchwala:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala 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.

§ 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 roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, 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,
 - 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji lub dachu.
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 i 782);
 - 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.

Określenie ogólnych zasad 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) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych, 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 dopuszczonej 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.

Określenie zasad ochrony i kształtowania ładu 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 obszaru strefy, skomponowanych z zielenią urządzoną.
2. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych: w granicach działek budowlanych obowiązuje nakaz ujednoczenia 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 oraz przepisów 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 z 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 i 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 do 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 scalania 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 – 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.