

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony  
w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza  
Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego - 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 ok. 10 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 854.LXI.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego.

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, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

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, które należą 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 terenu następuje na podstawie ustaleń właściwych:

- 1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;
- 2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenie graficzne oraz symbol klasy przeznaczenia terenu odnoszący się do przeznaczenia terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi: U - teren usług.

3. Ustala się, że granice terenu pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu U.

4. Informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty nie jest ustaleniem planu.

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

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

7. Określone dla terenu: wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy i wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do powierzchni działki budowlanej, która znajduje się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

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

1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną graficznie oraz symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu, sposobach zagospodarowania i warunkach zabudowy;

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz obiektów, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, ustalone zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć określone planem przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z przeznaczeniem terenu, ustalone zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);

4) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki;

5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy wejściu do obiektu, do najwyższej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);

6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, obliczonych zgodnie z zasadami zawartymi w PN-ISO 9836;

7) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków zgodnie z jej przebiegiem; nie dotyczy ona podziemnych części budynków oraz elementów takich jak np.: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w ramach której mieszczą się czynności związane z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane

w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; charakter usług może być zróżnicowany i wieloprofilowy;

10) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – należy przez to rozumieć zabudowę, w której przeważa funkcja usługowa;

11) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – należy przez to rozumieć zabudowę, w której przeważa funkcja mieszkaniowa;

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **działka budowlana** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;

4) **powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa** – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);

5) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. 2022 poz. 1225);

6) **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 2023 r. poz. 344);

7) **tereny zieleni** – odpowiadają definicji zawartej w art. 5 pkt 21 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 916, 1726, 2185 i 2375);

8) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy**

**§ 5.** Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553 i 967) wraz z przepisami wykonawczymi.

**§ 6.** Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem:

1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;

3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

**§ 7.** Warunkiem lokalizacji zabudowy na terenie objętym planem jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

**§ 8.** Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

**§ 9.** Ustala się geometrię dachów: dachy płaskie tj. dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**

**§ 10.** 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687 oraz z 2023 r. poz. 877) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. Dla terenu faktycznie użytkowanego jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży 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.

3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

1) nakaz stosowania rozwiązań zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;

2) nakaz wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych, mających na celu ograniczenie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza, do poziomów dopuszczalnych, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

4. W celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;

3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, 2687 oraz z 2023 r. 295 i 412) oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).

5. Ustala się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519, 2797 oraz z 2023 r. poz. 877) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127, 2722 oraz z 2023 r. poz. 295 i 877).

**§ 11.** 1. Ograniczenia w użytkowaniu związane z potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty dotyczą całego obszaru objętego planem.

2. W zakresie ochrony wód regionu wodnego Warty wprowadza się nakaz uwzględnienia, stosownie do zakresu inwestycji, Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego, z dnia 3 kwietnia 2014 r. poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym

rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego, z dnia 19 lipca 2017 r. poz. 4337).

**§ 12.** Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość lokalizacji:

- 1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 2) działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, a ponadto elektrowni wiatrowych i biogazowni.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 13.** 1. W zakresie układu komunikacyjnego ustala się:

1) podstawowy układ komunikacyjny na obszarze objętym planem tworzą drogi wewnętrzne, mające połączenie z drogami publicznymi przylegającymi do obszaru objętego planem;

2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, składającym się z ulic: Stefana Kisielewskiego, Kazimierza Michałowskiego, Romana Dmowskiego i Alei Wyzwolenia, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 i 760).

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego o nowe elementy wewnętrznej komunikacji pieszej i kołowej.

3. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji stanowisk postojowych:

1) w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane;

2) w sposób, który nie powoduje ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy.

4. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc lub stanowisk postojowych, generowanych przez zamierzenie budowlane z zastrzeżeniem § 13 ust. 3.

5. Ustala się wskaźniki określające minimalną ilość miejsc lub stanowisk do parkowania, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub działki budowlanej, w tym np. odbiorców usług, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia:

1) 2 miejsca lub stanowiska postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;

3) 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży;

4) 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 4 miejsca konsumpcyjne;

5) 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na 4 osoby zatrudnione na jedną, najliczniejszą zmianę.

6. W zakresie sposobu realizacji stanowisk parkowania ustala się realizację parkingów i garaży.

7. W przypadku łącznego wystąpienia wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania.

8. Jeśli dla danego rodzaju działalności wskaźnik miejsc lub stanowisk do parkowania nie został określony, należy ich ilość określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych.

9. Należy uwzględnić miejsca lub stanowiska do parkowania dla pojazdów miarodajnych.

10. Należy zapewnić stanowiska postojowe 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.

11. W zakresie sposobu realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się, stosownie do potrzeb:

- 1) zastosowanie kostki betonowej o niefazowanych krawędziach;
- 2) wykluczenie nawierzchni ażurowych;
- 3) zastosowanie rozwiązań umożliwiających wjazd wózkiem inwalidzkim na poziom chodnika (np. pochylnia, odpowiednie obniżenie nawierzchni chodnika);
- 4) zastosowanie farb z dodatkiem antypoślizgowym.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.** 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (z zachowaniem powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym).

2. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym - od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) do celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057).

4. Odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się, stosownie do potrzeb:

- 1) odprowadzenie wód na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zakaz odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się, stosownie do potrzeb:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów, lokalnych systemów sieci ciepłej;
- 2) wykorzystanie do ogrzewania obiektów, gazu sieciowego;

- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.
8. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej.
9. Ustala się zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, 1933 i 2581) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 733).

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

- § 15.** 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki: 30 m;
  - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: od 30° do 150°.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia szczegółowe, zasady zagospodarowania i zabudowy terenu**

- § 16.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług, w szczególności teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług edukacji, teren usług kultu religijnego;
  - 4) zgodna z przeznaczeniem terenu jest lokalizacja:
    - a) obiektów towarzyszących, (obiekty oraz elementy zagospodarowania niezbędne, uzupełniające lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu) takich jak np.:
      - parkingi, zespoły parkingów, garaże wielostanowiskowe, wielopoziomowe i podziemne, place manewrowe, rozładunkowe itp.,
      - towarzyszące usługom obiekty typu biurowego, pełniące funkcje administracyjne, socjalne i do nich podobne,
      - drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, urządzenia budowlane oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,
      - obiekty i urządzenia techniczne integralnie związane z drogami publicznymi,
      - obiekty małej architektury;
    - b) terenów zieleni (w szczególności zieleni urządzonej towarzyszącej usługom);
      - 5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
        - a) wskaźnik zagospodarowania terenu – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 70%,
        - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,3 do 3,0,
        - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
        - d) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
        - e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 24 m nad poziomem terenu,
        - f) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 27 m nad poziomem terenu;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) ustala się, że przeznaczenie uzupełniające zajmować może wyłącznie część obiektu o funkcji mieszczącej się w ramach przeznaczenia terenu, tj. występować w formie zabudowy usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,

b) ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu mieści się drobna wytwórczość (np. pod postacią usług rzemieślniczych), związana z pozostałymi usługami i zlokalizowana w części obiektu o funkcji usługowej,

c) zakazuje się zagospodarowania terenu w formie baz transportowych i do nich podobnych,

d) ustala się, że powierzchnia usług innych niż usługi handlu nie może stanowić mniej niż 5% powierzchni użytkowej obiektu handlowo-usługowego,

e) ustala się zasadę oddzielenia funkcji konfliktowych w celu minimalizowania lub eliminowania oddziaływania działalności gospodarczych na tereny zabudowy mieszkaniowej np. izolując elementy zagospodarowania terenu wielopiętrową, zimozieloną roślinnością o charakterze izolacyjnym,

f) ustala się zasadę dotyczącą kompozycji przestrzennej obszaru objętego planem z jedną dominantą w postaci obiektu, który nie zalicza się do zabudowy w rozumieniu planu, o wysokości nie większej niż 45 m nad poziomem terenu,

g) ustala się nakaz lokalizacji zieleni o charakterze izolacyjnym, w formie wielopiętrowej i zimozielonej, pomiędzy linią rozgraniczającą teren U, a linią zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż Alei Wyzwolenia oraz ulic: Kazimierza Michałowskiego i Stefana Kisielewskiego,

h) ustala się zasadę lokalizacji zieleni wysokiej, porządkującej ruch na parkingach, kształtowanej w sposób umożliwiający zacienienie miejsc do parkowania w ilości co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania,

i) dopuszcza się umieszczanie na budynkach elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne, urządzenia techniczne i instalacje, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) określonych w pkt. 5 lit. f,

j) zakazuje się lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem obiektów będących zapleczem budowy oraz obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 17.** 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% dla terenu znajdującego się w granicach obszaru objętego planem.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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