

**UCHWAŁA NR 65.VIII.2024**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 26 września 2024 r.

**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 2024 r. poz. 609 i 721) 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu 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;

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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia graficzne oraz symbole klas przeznaczenia terenów odnoszące się do przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) **U** – teren usług,

b) **MWW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej i 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, 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 wykluczonym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, którego realizacji plan nie dopuszcza, ustalony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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 najwyżej 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 obliuguje 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 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 oraz z 2023 r. poz. 2405);

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. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 726);

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 2024 r. poz. 1145);

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 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890 oraz z 2024 r. poz. 1089);

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 2024 r. poz. 1411).

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 2024 r. poz. 725 i 834) 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.

**§ 10.** Dopuszcza się jedną dominantę w postaci obiektu, który nie zalicza się do zabudowy w rozumieniu planu, o wysokości nie większej niż 45 m nad poziomem terenu.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 11. 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 2024 r. poz. 54, 834 i 1089) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. Dla terenu faktycznie użytkowanego jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem 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 z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 i 1089) 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 2024 r. poz. 399) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852 i 2029).

**§ 12. 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).

**§ 13.** 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 wolnostojących 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**

**§ 14. 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 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

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 granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny;

3) 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 § 14 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) 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**

**§ 15. 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 2024 r. poz. 275).

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 2024 r. poz. 34, 834 i 1222) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222).

## **Rozdział 6.**

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

**§ 16.** 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. 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**

**§ 17. 1.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług, w szczególności teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług edukacji, teren usług kultu religijnego;
- 3) 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);

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,3 do 3,0,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 24 m nad poziomem terenu,

e) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 27 m nad poziomem terenu;

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

a) 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,

- b) zakazuje się zagospodarowania terenu w formie baz transportowych i do nich podobnych,
- c) ustala się, że powierzchnia usług innych niż usługi handlu nie może stanowić mniej niż 5% powierzchni użytkowej obiektu handlowo-usługowego,
- d) 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,
- e) ustala się nakaz lokalizacji zieleni o charakterze izolacyjnym, w formie wielopiętrowej i zimozielonej, pomiędzy linią rozgraniczającą teren U, a linią zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż ulic: Kazimierza Michałowskiego i Stefana Kisielewskiego,
- f) 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,
- g) 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. 4 lit. e,
- h) zakazuje się lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem obiektów będących zapleczem budowy oraz obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług edukacji, teren usług kultu religijnego;
- 3) 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,
    - 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 zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej);

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,3 do 3,0,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 24 m nad poziomem terenu,

e) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 27 m nad poziomem terenu;

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

a) ustala się zagospodarowanie nieruchomości w ramach określonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny tj. w formie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) 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,

c) ustala się nakaz lokalizacji zieleni o charakterze izolacyjnym, w formie wielopiętrowej i zimozielonej, pomiędzy linią rozgraniczającą teren MWW-U, a linią zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż Alei Wyzwolenia oraz ulicy Kazimierza Michałowskiego,

d) 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,

e) 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. 4 lit. e,

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



**Rozdział 8.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 18.** 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.

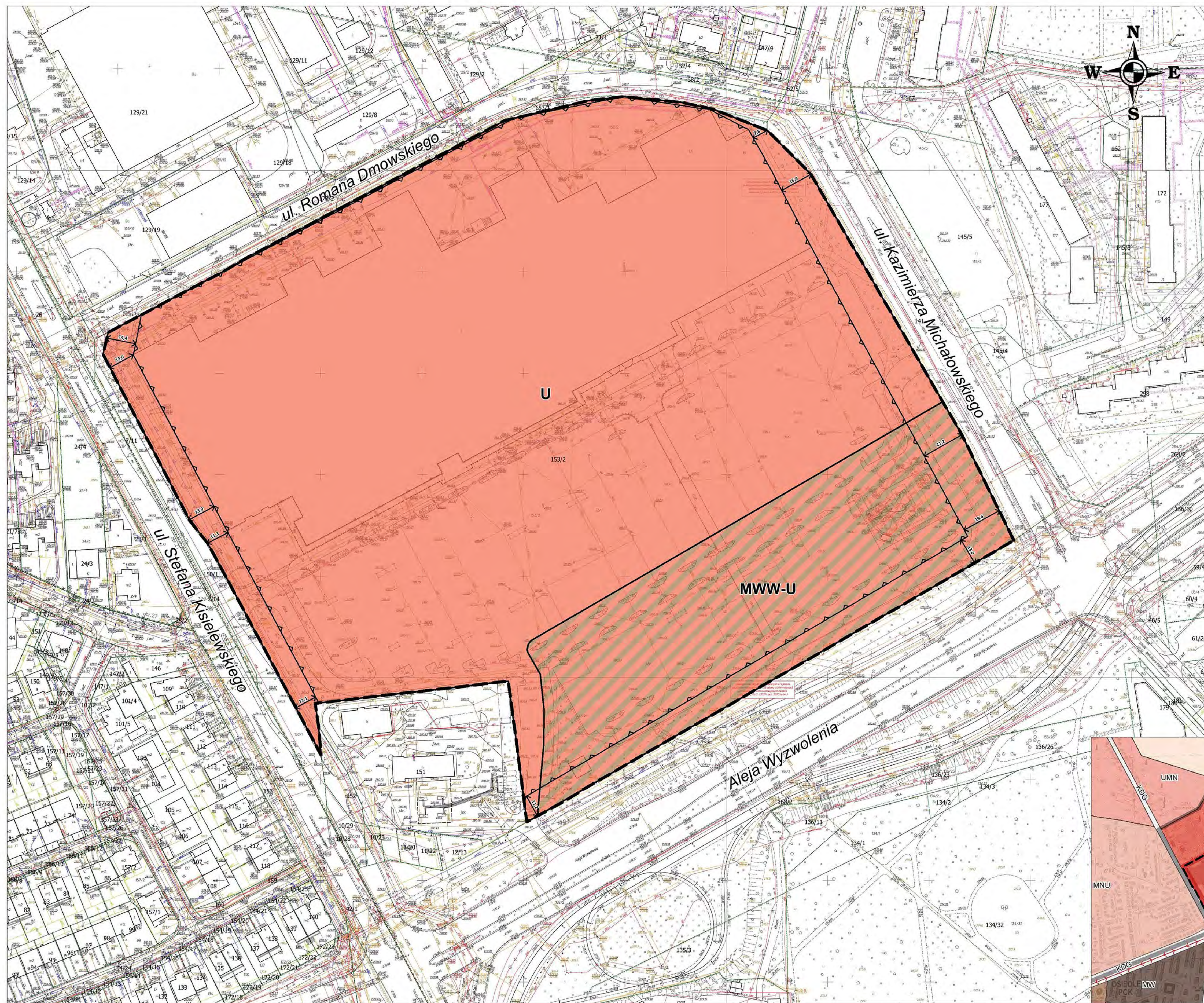
**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Łukasz Banaś**





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmujący obszar położony  
**W CZĘSTOCHOWIE**  
W DZIELNICY TYSIĄCLECIE, POMIĘDZY ALEJĄ WYZWOLENIA,  
A ULICAMI: KAZIMIERZA MICHAŁOWSKIEGO,  
STEFANA KISIELEWSKIEGO I ROMANA DMOWSKIEGO

**LEGENDA**  
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

	U TEREN USŁUG
	MWW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ I USŁUG

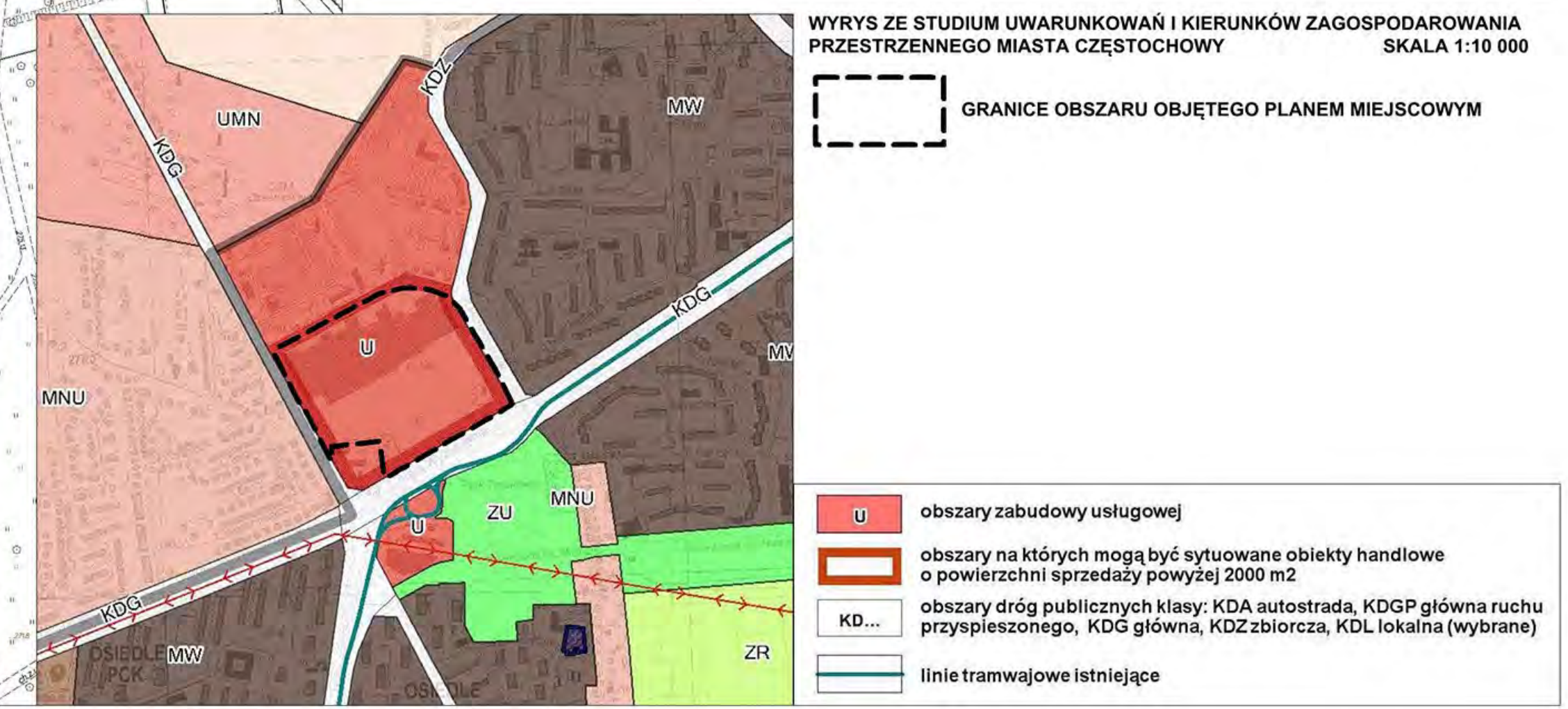
OZNACZENIE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM NIEBĄDĄCE USTALENIEM PLANU

	CAŁY OBSZAR REGION WODNY WARTY
	WYMIAROWANIE (m)

Użyty materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pochodzi z zasobów Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Częstochowy  
Część graficzną projektu planu miejscowego opracowano w układzie współrzędnych PL-2000 południk 18

**ZALĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR 65.VIII.2024 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 26 września 2024 r.  
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  
**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO** skala 1:1000

**MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA**  
42-202 Częstochowa, ul. Legionów 52 tel. 34 3707888



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
SKALA 1:10 000

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	U obszary zabudowy usługowej
	obszary na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
	obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
	linie tramwajowe istniejące



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 65.VIII.2024

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 26 września 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego**

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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
<b>uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>						
1.	28.07. 2023 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	1.1. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 15%. 1.2. Wprowadzić możliwość korzystania z miejsc parkingowych centrum M1 dla projektowanej zabudowy MU.	1.1 Dla terenu U: Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10 %. 1.2. Brak odnośnych ustaleń.	uwaga nieuwzględniona	1.1. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu U zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 275.XXIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 31 marca 2016 r. 1.2. Żądanie nie mieści się w ramach ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.	28.07. 2023 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości	Zmiana treści ustaleń planu na: - 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów	Wskaźniki określające minimalną ilość miejsc parkingowych na poziomie:	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona. Liczba proponowanych przez zgłaszającego uwagę miejsc parkingowych według organu jest niewystarczająca.

		zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny. - 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży. - 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 40 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży.	- 1,2 miejsca lub stanowiska postojowego dla samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny, - 1 miejsca lub stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, - 1 miejsca lub stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży.		Biorąc pod uwagę analizę urbanistyczną lokalnych uwarunkowań przeprowadzoną na etapie sporządzania projektu planu miejscowego oraz uzgodnienie Miejskiego Zarządu Dróg ustalono wskaźniki określające minimalną ilość miejsc parkingowych na poziomie: - 1,2 miejsca lub stanowiska postojowego dla samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny, - 1 miejsca lub stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, - 1 miejsca lub stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży.
3.	28.07. 2023 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	Zmiana treści ustaleń planu na: Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.	Dla terenu MWW-U Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15 %.	uwaga nieuwzględniona	W zakresie wielkości powierzchni biologicznie czynnej uwaga nie może zostać uwzględniona. Analiza urbanistyczna lokalnych uwarunkowań przeprowadzona na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie dostarcza uzasadnienia do zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie MWW-U.
4.	28.07. 2023 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	Zmiana treści ustaleń planu na: Maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 26 m dla budynków zlokalizowanych w głębi terenu.	Maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 24 m nad poziomem terenu.	uwaga nieuwzględniona	W zakresie wysokości zabudowy uwaga nie może zostać uwzględniona. Analiza urbanistyczna lokalnych uwarunkowań przeprowadzona na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie dostarcza uzasadnienia do zwiększenia wysokości zabudowy.
5.	28.07. 2023 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	Zmiana treści ustaleń planu na: Dla nowo projektowanych terenowych ustala się zasadę lokalizacji zieleni wysokiej, porządkującej ruch na parkingach, kształtowanej w sposób umożliwiający zacienienie miejsc	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.	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona. Zapis w projekcie planu uwzględnia opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 22.05.2023 r. Wprowadzenie zapisu „dla nowo projektowanych terenowych” jest zbędne, gdyż każda inwestycja, która powstanie na podstawie ustaleń niniejszego planu traktowana będzie jako „nowa”, a tym samym podlegająca jego

			do parkowania w ilości co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc.			ustaleniom, w tym inwestycja polegająca np. na rozbudowie bądź przebudowie istniejących parkingów.
<b>uwagi wniesione po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>						
6.	12.01. 2024 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	Proponowana zmiana symbolu przeznaczenia terenu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na symbol, który dopuszcza formę zabudowy w pierzei ulicy (MW-U)– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.	MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej i usług.	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona. Analiza urbanistyczna uwarunkowań lokalnych nie dostarcza uzasadnienia do zmiany określenia przeznaczenia terenu, poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej. W skali miasta Częstochowy zabudowa pierzejowa dotyczy głównie ścisłego centrum m. in. zabudowy w ciągu Alei Najświętszej Maryi Panny.
7.	12.01. 2024 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	Dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.	Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość lokalizacji urządzeń wolnostojących wytwarzających energię z OZE 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.	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona w zakresie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych wolnostojących.
8.	12.01. 2024 r.	Przedsiębiorca reprezentowany przez pełnomocnika Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej	Zmiana treści ustaleń planu na: - 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych	Wskaźniki określające minimalną ilość miejsc parkingowych na poziomie: - 1 miejsca lub	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może zostać uwzględniona. Liczba proponowanych przez zgłaszającego uwagę miejsc parkingowych według organu jest niewystarczająca. Biorąc pod uwagę analizę

		przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	przypadające na każde 35 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży. - 1 miejsce lub stanowisko postojowe dla samochodów osobowych przypadające na każde 35 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży.	stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, - 1 miejsca lub stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży.		urbanistyczną lokalnych uwarunkowań przeprowadzoną na etapie sporządzania projektu planu miejscowego ustalono wskaźniki określające minimalną ilość miejsc parkingowych na poziomie: - 1 miejsca lub stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, - 1 miejsca lub stanowiska postojowego na 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży.
<b>uwagi wniesione po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</b>						
9.	29.02. 2024 r.	Piotr Wrona Radny Miasta Częstochowy Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stefana Kisielewskiego 8/16 (dz. nr ewid. 153/2 obr. 25)	W uchwale, w projekcie rysunku planu i w obwieszczeniu znajduje się błąd merytoryczny, wyznaczony teren znajduje się na terenie dzielnicy Północ, a nie Tysiąclecie. Aleja Wyzwolenia, ul. Michałowskiego i Dmowskiego należą do dzielnicy Północ.	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego	uwaga nieuwzględniona	Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową. W ewidencji gruntów i budynków działka o numerze ewidencyjnym 153/2 obręb 25 wraz z istniejącym budynkiem handlowo-usługowym znajduje się przy ulicy Stefana Kisielewskiego 8/16. Zgodnie z § 1 ust. 3 załącznika Nr 17 do Uchwały Nr 318/XXVIII/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 marca 2004 r. Statut Dzielnicy Tysiąclecie punkt adresowy Kisielewskiego 8/16 znajduje się w obszarze Dzielnicy Tysiąclecie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 65.VIII.2024

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 26 września 2024 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 4 do uchwały Nr 65.VIII.2024  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 26 września 2024 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**



## **Uzasadnienie**

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

### **1. Podstawy prawne**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego zainicjowane zostały Uchwałą Nr 854.LXI.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie uchwały poprzedził wniosek spółki EPP Retail – M1 Częstochowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 9 maja 2022r.

### **2. Przedmiot i cel opracowania**

Celem sporządzenia planu miejscowego obejmującego obszar o powierzchni ok. 10 ha, położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego jest zmiana przeznaczenia terenu na cele usługowo-mieszkaniowe.

Opracowany projekt planu miejscowego uwzględnia zarówno zapis polityki przestrzennej miasta, jak również prawa nabyte przez określony podmiot.

### **3. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych**

Kierunkiem podstawowym przeznaczenia terenu objętego sporządzanym planem miejscowym, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. są tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Kierunkami dopuszczalnymi przeznaczenia terenu są: produkcja nieuciążliwa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, parkingi wielopoziomowe, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni), o mocy przekraczającej 100 kW. Teren znajduje się w obszarze, na którym mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **4. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:**

##### **1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

**o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (zwana dalej ustawą):

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 5 - § 7 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11 - § 13 tekstu projektu planu; brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych i leśnych wymagających ochrony,

c) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 11 - § 15 tekstu projektu planu,

d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 17 - § 18 tekstu projektu planu,

e) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

f) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

g) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 15 oraz § 17 ust. 1 pkt 1-3 i ust. 2 pkt 1-3 tekstu projektu planu,

h) regulacje § 15 ust. 3 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,

i) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

-ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,

-umożliwienie składania wniosków i uwag,

-ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu,

-zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

-udostępnienie wersji elektronicznej projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,

j) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
  - zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
  - uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
  - rozpatrzenie złożonych wniosków w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
  - uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu,
  - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,
  - wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
  - zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu,
  - rozpatrzenie zgłoszonych uwag w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
  - ponowienie procedury w niezbędnym zakresie, wynikającym z rozpatrzenia uwag,
- k) zakres proponowanych zmian nie dotyczy wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Uchwała 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 została podjęta po ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy przeprowadzonej w 2020 r.

Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy Rada Miasta Częstochowy podjęła w dniu 27 sierpnia 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego nie został umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym ww. Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. Sporządzenie planu miejscowego dla ww. terenu mieści się w ramach określonych w § 3 Uchwały Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r.

### **3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego nie wywołuje konieczności realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Granice obszaru objętego planem nie obejmują pasów drogowych dróg publicznych. Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 320), budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, określi umowa między zarządcą drogi, a investorem inwestycji niedrogowej.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, obciążenia finansowe gminy nie wystąpią. Wpływy do budżetu w dziesięcioletniej perspektywie oszacowane zostały na kwotę 5 mln 414 tys. zł i związane są z opłatą planistyczną oraz podatkiem od nieruchomości po zainwestowaniu.

### **Podsumowanie**

Obecnie teren objęty opracowaniem jest zabudowany budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Stanowi integralną część większego obszaru zabudowanego i zagospodarowanego dla funkcji handlowo-usługowej oraz wyposażonego w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządzony został zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Ustalony przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.