

UCHWAŁA NR 275.XXIII.2016
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 31 marca 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie,
w rejonie ulic: Kisielewskiego, Michałowskiego, Dmowskiego i Alei Wyzwolenia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1-3, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w rejonie ulic: Kisielewskiego, Michałowskiego, Dmowskiego i Alei Wyzwolenia po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętego Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 10 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 959/LIII/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w rejonie ulic: Kisielewskiego, Michałowskiego, Dmowskiego i Alei Wyzwolenia.

3. Granice obszaru objętego planem, zgodne z Uchwałą Nr 959/LIII/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2014 r., określone są na rysunku planu.

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

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1 000.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia dotyczące obszaru objętego planem;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 literowe odnoszące się do przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) **UC**- teren zabudowy usługowej, w tym - rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,

b) **U** – teren zabudowy usługowej.

3. Ustala się, że granice terenu pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu **UC**.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

1) wymagań wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie:

a) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

b) potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

c) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

d) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) wymagań wynikających z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem:

a) określenia granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a oraz

b) zasad i warunków sytuowania urządzeń reklamowych i ogrodzeń, a także ich gabarytów.

§ 4. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych.

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

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **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;

4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje charakteryzujące zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków oraz inne obiekty budowlane, które charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:

a) elementy zabudowy takie jak np.: okapy, zadaszenia, windy, rampy, schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych,

b) obiekty takie jak np. wiaty przystankowe,

- c) obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – elementy obsługi komunikacyjnej, parkingi;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 10) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego 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; do usług nie zalicza się działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 13) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 14) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 15) **szyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 2) **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;
- 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 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.);
- 4) **tereny zieleni** – odpowiada definicji zawartej w art. 5 pkt 21 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) **teren zabudowy usługowej, w tym – rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²**, oznaczony na rysunku planu symbolem – UC :
- a) przeznaczenie podstawowe:
- obiekt handlowy lub handlowo-usługowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², lub zespół takich obiektów,
 - usługi o charakterze ogólnomiejskim i ponadmiejskim, w tym – usługi rozrywki, gastronomii, kultury, rekreacji i sportu,

b) przeznaczenie dopuszczalne: drobna wytwórczość, związana z usługami, o których mowa w lit. a;

2) **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem – U, w ramach przeznaczenia którego mieszczą się usługi, w szczególności – sprzedaż paliw, usługi z zakresu gastronomii i handlu.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem mieszczą się obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) parkingi, zespoły parkingów, garaże wielostanowiskowe, wielopoziomowe i podziemne, place manewrowe, rozładunkowe itp.;
- 2) towarzyszące usługom obiekty typu biurowego, pełniące funkcje administracyjne, socjalne i do nich podobne;
- 3) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 4) obiekty i urządzenia techniczne integralnie związane z drogami publicznymi;
- 5) obiekty małej architektury i tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej towarzyszącej usługom.

3. Za zgodne z przeznaczeniem terenów w granicach obszaru objętego planem uznaje się roboty budowlane polegające na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, jak również zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC ustala się:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3-0,7;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, przedstawione graficznie na rysunku planu:
 - a) w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej – ulicy Dmowskiego,
 - b) wyznaczoną przez zewnętrzną krawędź elewacji wschodniej budynku usługowego, w rzucie na płaszczyznę poziomą, w odległościach nie większych niż 22 m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż drogi publicznej – ulicy Michałowskiego,
 - c) wyznaczoną przez zewnętrzną krawędź elewacji zachodniej budynku usługowego, w rzucie na płaszczyznę poziomą, w odległości 11-15 m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż drogi publicznej – ulicy Kisielewskiego,
 - d) w odległości 18,5 m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż drogi publicznej – Alei Wyzwolenia;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m nad poziomem terenu;
- 6) geometria dachów: dachy płaskie;
- 7) nad płaszczyznę dachów, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
 - a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu, takich jak np. kominy lub maszty,
 - c) szyldów w postaci urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 9 pkt 5-7.

2. Ustala się, że powierzchnia usług innych niż usługi handlu nie może stanowić mniej niż 5% powierzchni użytkowej obiektu handlowo-usługowego.

3. Ustala się, że przeznaczenie dopuszczalne występować może wyłącznie jako część obiektu o funkcji mieszczącej się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1 - 0,3,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, przedstawione graficznie na rysunku planu:
- a) w odległości 14-15 m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż drogi publicznej – ulicy Kisielewskiego,
 - b) w odległości 18,5 m od linii rozgraniczającej teren wzdłuż drogi publicznej – Alei Wyzwolenia;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu;
- 4) geometria dachu: dachy płaskie;
- 5) nad płaszczyznę dachów, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
- a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu, takich jak np. kominy lub maszty,
 - c) szyldów w postaci urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 9 pkt 5-7.

§ 9. Poza ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, ustala się zasady i warunki obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem:

- 1) gabaryty obiektów: wysokość do 20 m nad poziomem terenu z wyjątkiem obiektu, o którym mowa w pkt 2;
- 2) 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;
- 3) zakaz lokalizacji nowych stacji paliw, obiektów o charakterze magazynowo-składowym, obiektów służących handlowi hurtowemu, baz transportowych i do nich podobnych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem:
 - a) obiektów będących zapleczem budowy,
 - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych,
 - c) szyldów w formie tablic reklamowych, związanych z działalnością o charakterze sezonowym bądź okolicznościowym;
- 5) ustala się zasadę umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na elewacji budynku, w tym powyżej górnej krawędzi ściany budynku, do wysokości nieprzekraczającej wysokości tego budynku oraz w sposób, który nie powoduje przesłaniania otworów okiennych, wystawowych i drzwiowych;
- 6) dopuszcza się, aby szyldy w postaci urządzeń reklamowych wykaczały ponad poziom górnej krawędzi elewacji budynku:
 - a) na wysokość nie większą niż 1/5 wysokości budynku, w przypadku urządzeń reklamowych ażurowych (bez tła),
 - b) na wysokość nie większą niż 1/6 wysokości budynku, w przypadku pozostałych urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszcza się reklamy emitujące światło, przy czym reklamy skierowane w stronę sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic: Michałowskiego i Kisielewskiego dopuszcza się jedynie jako podświetlane, oświetlane, neony lub inne rozwiązania, które nie generują uciążliwości powodowanych np. przez zmienną ekspozycję obrazu lub oświetlenia, albo zmienną liczbę powierzchni ekspozycyjnych;
- 8) dopuszcza się nowe, wolno stojące obiekty służące ekspozycji reklam, jedynie w miejscu obiektów już istniejących, przy czym gabaryty nowych obiektów nie mogą przekroczyć gabarytów charakteryzujących obiekty istniejące;
- 9) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie w formie nasadzeń zieleni, z wyłączeniem drzew i krzewów z rodzaju żywotnik, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) wzdłuż ulicy Dmowskiego dopuszcza się ogrodzenie o wysokości nie większej niż 3,5 m nad poziomem terenu, przy czym co najmniej 80% powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowić ma siatka ogrodzeniowa, elementy systemowe ogrodzenia panelowego lub inne elementy ażurowe;

11) ustala się zasady:

- a) lokalizacji zieleni oceniającej miejsca do parkowania oraz porządkującej ruch na parkingach, w postaci np. zielonej wyspy, pasa rozdzielającego lub innej formy zieleni, przypadającej na co najmniej 5 stanowisk do parkowania,
- b) wprowadzenia kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, jako elementów zagospodarowania terenów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 10. Poza regulacjami w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, które służą również ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) tereny U i UC nie należą do wymagających ochrony przed hałasem, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- 2) 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 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.);
- 3) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
 - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
 - c) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 4) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.);
- 5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 6) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 250), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przechowywania lub gromadzenia) odpadów.

§ 11. W granicach całego obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji 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.

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

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z 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. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 r., poz. 1974).

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 - Kisielewskiego, Michałowskiego, Dmowskiego i Alei Wyzwolenia, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 460 z późn. zm.).
 2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego o nowe szlaki wewnętrznej komunikacji pieszej i kołowej.
 3. W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - 1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania z uwzględnieniem potrzeb klientów, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia, określonego przy zastosowaniu wskaźników:
 - a) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na:
 - 30 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta lub powierzchni sprzedaży,
 - 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
 - 2) w przypadku łącznego wystąpienia wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania;
 - 3) 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;
 - 4) uwzględnienie miejsc lub stanowisk do parkowania dla samochodów ciężarowych;
 - 5) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:
 - a) parking terenowy,
 - b) garaż lub zespół garaży wbudowane w budynek,
 - c) garaż samodzielny wielostanowiskowy lub wielopoziomowy,
 - d) parkingi i garaże podziemne.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie układu infrastruktury technicznej dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 2, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

2. Potrzeby ochrony przeciwpożarowej, należy uwzględnić poprzez realizację sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 z hydrantami lub realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne.

4. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

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 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 0,1000 ha;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki - 30 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: od 30° do 150°;

3. Ustalenia przewidziane w ust. 2 nie dotyczą działek gruntu służących komunikacji, urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej, jak również przypadków regulowanych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 16. 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 każdego z terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 18. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

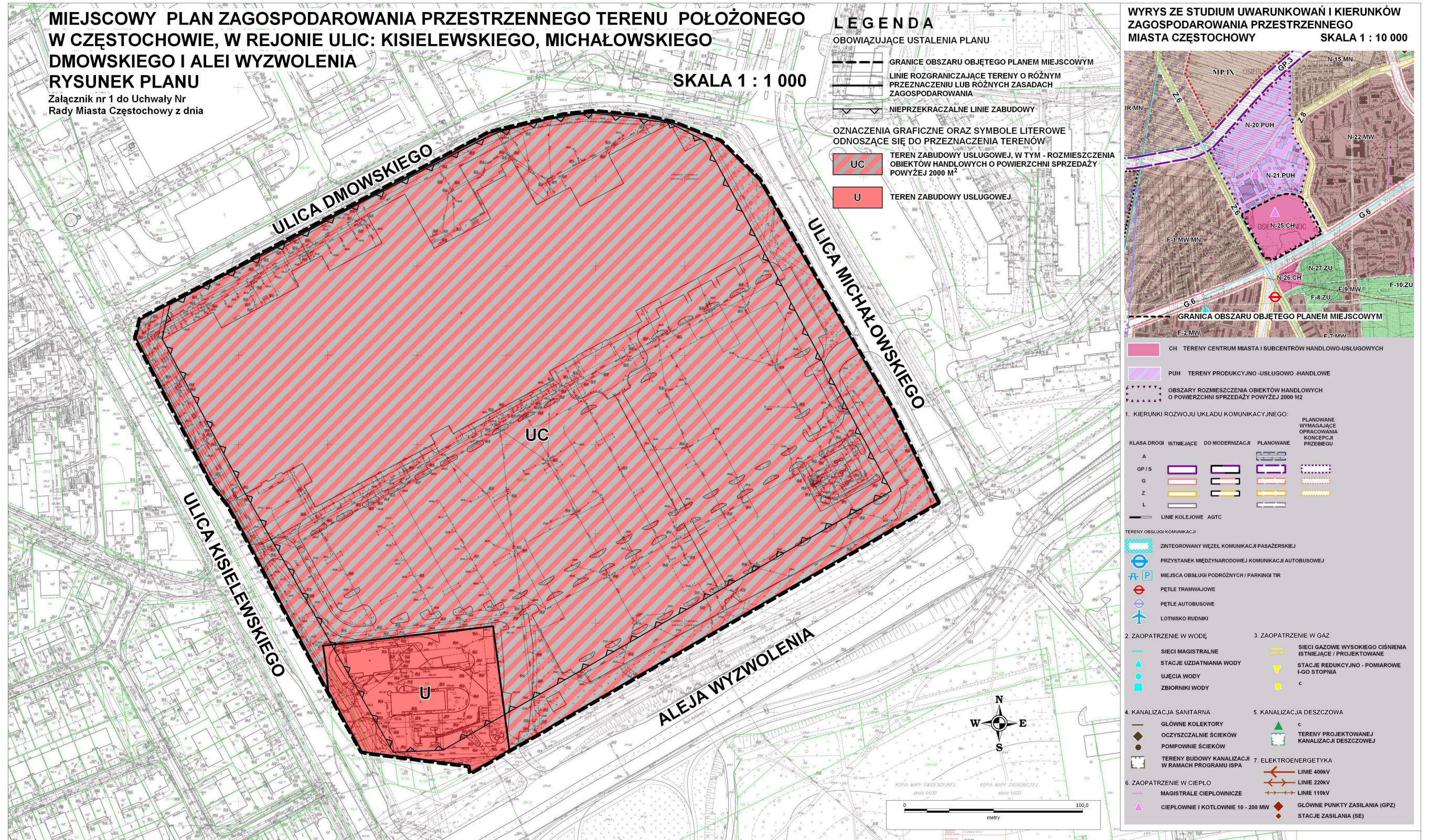
- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski



Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w rejonie ulic: Kisielewskiego, Michałowskiego, Dmowskiego i Alei Wyzwolenia

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w rejonie ulic: Kisielewskiego, Michałowskiego, Dmowskiego i Alei Wyzwolenia, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	03.09.2015r.	A-R-A Retail Centers s.a.r.l spółka z o.o. Oddział w Polsce działki nr ewid. 153/1, 153/2 k.m. 250	1.1) Wykreślenie regulacji wprowadzonych w § 7 ust. 1 pkt 4 treści projektu. Wystarczające są ustalenia wynikające z rysunku planu.	1.1) § 7 ust. 1 pkt 4 treści projektu zawiera ustalenia w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy.	nieuwzględniona	1.1) Linia orzecznictwa sądowno-administracyjnego odnosząca się do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, nie dostarcza uzasadnienia do przyjęcia, że ustalenia w zakresie linii zabudowy zawarte wyłącznie na rysunku planu oznaczają należy za wystarczające i wiążące bezpośrednio.
			1.2) Wykreślenie § 7 ust. 2 tekstu projektu.	1.2) § 7 ust. 2 treści projektu określa udział usług innych niż usługi handlu w powierzchni użytkowej obiektu handlowo-usługowego.	nieuwzględniona	1.2) Żądanie nie mieści się w ramach realizacji dyspozycji wynikającej z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			1.3) Wykreślenie § 13 ust. 3 pkt 1 lit. a tiret drugie tekstu projektu.	1.3) § 13 ust. 3 pkt 1 lit. a treści projektu określa wskaźniki służące ustaleniu wymaganej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania; tiret drugie odnosi się do potrzeb osób zatrudnionych, tj. „minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę”.	nieuwzględniona	1.3) Regulacje w przedmiotowym zakresie zostały wprowadzone do projektu planu miejscowego zgodnie z § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587). Ustalony wskaźnik uwzględnia odnośne ustalenia ważnej i funkcjonującej w obiegu prawnym decyzji Nr 1303 Prezydenta Miasta Częstochowy o warunkach zabudowy terenu z dnia 06.12.2007r.
			1.4) Wykreślenie § 13 ust. 3 pkt 3 tekstu projektu.	1.4) § 13 ust. 3 pkt 3 treści projektu: „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”.	nieuwzględniona	1.4) Przyjęte rozwiązanie uwzględnia różnorodność działalności w ramach usług i służy zachowaniu waloru elastyczności regulacji.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 275.XXIII.2016

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 31 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w rejonie ulic: Kisielewskiego, Michałowskiego, Dmowskiego i Alei Wyzwolenia oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.