

**UCHWAŁA NR 345.XXVII.2016
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 7 lipca 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie,
przy ulicy 1 Maja w dzielnicy Trzech Wieszców**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2016 r. poz. 778),

Rada Miasta Częstochowy uchwala:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, przy ulicy 1 Maja w dzielnicy Trzech Wieszców po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętego Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r. z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,13 ha, położony przy ulicy 1 Maja.

3. Granice obszaru objętego planem, zgodne z Uchwałą Nr 182.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Trzech Wieszców w rejonie Alei Bohaterów Monte Cassino i Alei Niepodległości oraz ulicy 1 Maja, 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

§ 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 teren;
- 3) linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne oraz symbol – **U** – oznaczające teren zabudowy usługowej;
- 5) oznaczenie graficzne oraz symbol – **KA-2** – oznaczające obiekt zabytkowy.

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

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony krajobrazów kulturowych, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza regulacjami z zakresu art. 15 ust. 3 pkt 8 ww. ustawy, tj. zasadami sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, a także kolorystyki obiektów budowlanych.

§ 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 obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony graficznie oraz symbolem, pokrywający się z obszarem objętym planem;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedną lub kilka funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się uzupełniają, wzbogacają i mogą harmonijnie współistnieć w obrębie działek budowlanych lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków wraz z towarzyszącymi im obiektami budowlanymi;
- 6) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu; obiekty kwalifikujące się do zabudowy nie muszą przylegać do linii zabudowy; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, bez równoczesnego przekroczenia linii rozgraniczających teren, przez urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz elementy budynków, takie jak np.: wykusze, balkony, okapy oraz elementy wejść do budynków, takie jak np.: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, rampy, zadaszenia, windy;
- 7) **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 obiektu;
- 8) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą zabudowę i zagospodarowanie działki budowlanej, a także użytkowanie obiektu, jego części lub działki budowlanej, dla potrzeb działalności związanych z zaspokojeniem potrzeb z zakresu konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; do usług w rozumieniu planu nie zalicza się działalności z zakresu gospodarki odpadami oraz związanych z procesami produkcyjnymi.

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, poz. 1777; Dz. U. z 2016 r. poz. 65).

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące w granicach obszaru objętego planem

Oddział 1.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U: teren zabudowy usługowej**.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu **U** mieszczą się obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) urządzenia budowlane;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) elementy komunikacyjne;
- 4) tereny zieleni.

3. W ramach przeznaczenia terenu **U** dopuszcza się:

- 1) realizację nowych obiektów;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, a także jego remont i przebudowę.
4. Wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowej.

§ 7. Ustala się parametry, cechy i wskaźniki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **U** :

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: 1,0 – 2,5;
- 4) linie zabudowy oraz zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i do granic przyległych nieruchomości:
 - a) ustala się, że linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej – ulicy 1 Maja, pokrywa się z północną linią rozgraniczającą teren **U**, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2015r., poz. 460 z późn. zm.¹⁾),
 - b) ustala się linię zabudowy w odległości do 16,5 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren **U**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) wysokość obiektów mierzona w metrach nad poziomem terenu:
 - a) budynków usługowych: do 24 m,
 - b) innych obiektów budowlanych: do 19 m;
- 6) dopuszczalna geometria dachów:
 - a) dachy strome: symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) dachy płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°.

¹⁾zm. Dz. U. z 2015r. poz. 774, poz. 870, poz. 1336, poz. 1830, poz. 1890, poz. 2281; z 2016r. poz. 770

Oddział 2.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Obejmuje się ochroną:

- 1) zabytkowy obiekt, wchodzący w skład dawnych *Częstochowskich Zakładów Przemysłu Lniarskiego „Stradom”*, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem – KA-2;
- 2) teren U w całości, jako integralną część obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego.

2. W celu ochrony obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) obowiązek zachowania obiektu, w tym – detalu architektonicznego elewacji;
- 2) w ramach robót budowlanych, o których mowa w § 6 ust. 3 uchwały, ustala się:
 - a) obowiązek zastosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla zachowanych obiektów przemysłowych dawnych *Częstochowskich Zakładów Przemysłu Lniarskiego „Stradom”*, jak np.: cegła i kamień, z dopuszczeniem:
 - strukturalnych konstrukcji stalowo-szklanych,
 - tynków,
 - elementów stalowych i szklanych,
 - akcentów kolorystycznych w rejonie głównego wejścia do obiektu;
 - b) zakaz stosowania listew plastikowych oraz sidingu jako materiałów elewacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam na fasadzie i dachu obiektu.

3. W celu ochrony obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wprowadza się ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z § 7 pkt 5 uchwały.

Oddział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. W zakresie układu komunikacyjnego ustala się:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem tworzą fragmenty ciągów komunikacyjnych, będących integralną częścią wewnętrznego układu komunikacyjnego, mającego połączenie z drogą publiczną – ulicą 1 Maja, przylegającą do obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, składającym się z ulicy 1 Maja, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

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

3. W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) wymóg zapewnienia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania 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,
 - 3 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
- 2) 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;
- 3) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:

- a) parking terenowy,
- b) garaż lub zespół garaży wbudowane w budynek,
- c) parkingi i garaże podziemne.

Oddział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. 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. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru powinno spełniać wymogi wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

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

4. Nowe sieci infrastruktury technicznej mogą być realizowane wyłącznie jako sieci podziemne.

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

Oddział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 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 2016r., poz. 672).

2. Ustala się sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

- 1) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej.

3. Ustala się nakaz 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 2015r., poz. 469, poz. 1590, poz. 1642, poz. 2295; z 2016 r. poz. 352).

4. Ustala się zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów i pyłów do powietrza.

5. Ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21 z późn. zm.²⁾ i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016r., poz. 250).

§ 12. Wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353);
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

²⁾zm. Dz. U. z 2013 r. poz. 888, poz. 1238; z 2014 r. poz. 695, poz. 1101, poz. 1322; z 2015 r. poz. 87, poz. 122, poz. 933, poz. 1045, poz. 1688, poz. 1936, poz. 2281.

Oddział 6.

Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu

§ 13. 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. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014r., poz. 1974).

Oddział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 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 uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1252 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić – od 30° do 150°.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu: 30 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 17. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 345.XXVII.2016
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 7 lipca 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, przy ulicy 1 Maja w dzielnicy Trzech Wieszców 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 2016 r. poz. 778), 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.