

**UCHWAŁA Nr 56/VI/2011  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

**z dnia 17 marca 2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego  
oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej**

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 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871)

**Rada Miasta Częstochowy  
uchwała:**

**§ 1.**

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010r i uchwałą Nr 38/V/2011 z dnia 15 lutego 2011 r. oraz po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej, zwany dalej planem.

**Rozdział 1. Przedmiot planu**

**§ 2.**

1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:2000. Granice planu określone na rysunku planu wyznaczone są liniami rozgraniczającymi ulic: od zachodu Aleją Wojska Polskiego, od południa planowaną ulicą w rejonie ul. Makuszyńskiego, od wschodu planowaną ulicą w rejonie ul. Solnej, od północy planowaną ulicą od ul. Zielnej do Alei Wojska Polskiego.
2. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” - stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w planie oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Celem planu jest w szczególności:

- 1) zmiana przeznaczenia terenów rolnych na przemysłowo-usługowo-handlowe z uwzględnieniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w ramach zamierzenia – budowy centrum przemysłowo-usługowo-handlowego;
- 2) wyznaczenie terenów publicznych lub publicznie dostępnych dla komunikacji – ulice oraz ustalenie zagospodarowania – wymagana zieleń, przejścia piesze i dojazdy;
- 3) uzyskanie lokalnego charakteru podmiejskiego zespołu urbanistycznego zabudowy o wysokim standardzie kompozycji przestrzennej, architektury z zielenią oraz zapewnienie dostępności

publicznej obszaru zagospodarowania obiektów usług i użyteczności publicznej.

#### **§ 4.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą:
  - 1) tereny publiczne komunikacji – KD;
  - 2) tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowe – PUH;
  - 3) tereny zabudowy usługowo-handlowe - UH.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:
  - 1) ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:
    - a) zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek,
    - b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,
    - c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego,
    - d) zasady ochrony środowiska i wartości przyrodniczych,
    - e) granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
    - f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
    - g) zasady realizacji komunikacji,
    - h) zasady tymczasowego zagospodarowania;
  - 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:
    - a) przeznaczenia,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
    - c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;
  - 3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1: 2000.
3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:
  - 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

### **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

#### **Zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek**

#### **§ 5.**

1. Ustala się linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Ustala się linią zagospodarowania rozgraniczającą tereny o różnym zagospodarowaniu dla przykładowej lokalizacji elementów zagospodarowania.
3. Wyznacza się obszary scalenia i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu.
4. Ustala się zasadę wyodrębniania działek dla zabudowy w obszarze scalenia według rysunku planu.
5. Dopuszcza się w obszarach scalenia, o którym mowa w ust. 3, odstępianie od procedury scalenia i podziału nieruchomości pod warunkiem wyznaczenia ulic publicznych i terenów zabudowy według rysunku planu.
6. Dopuszcza się wtórny podział lub łączenie dla zabudowy graniczących obszarów, o których mowa w ust.3 pod warunkiem uwzględnienia warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnie z uchwałą, z zastrzeżeniem § 16 ust. 5.

#### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy**

#### **§ 6.**

1. Ustala się dla wyznaczonych w planie terenów publicznych ulic szczegółowe wymagania w zakresie zagospodarowania wg ustaleń § 15.
2. Ustala się zasadę lokalizowania parkingów na działkach przy obiektach z zakresu użyteczności publicznej, w części jako przestrzeń publicznie dostępna, z zagospodarowaniem poza parkingami w zakresie: alei pieszo-rowerowej i placów wejściowych z oświetleniem, z wymaganą zielenią

komponowaną oraz małą architekturą o formach i skali właściwej dla charakteru podmiejskiego zespołu zabudowy parku handlowo - przemysłowego wg ustaleń § 8.

3. Na granicy terenów publicznych i działek dla zabudowy ustala się wymaganą zielen publiczną dostępną, z wymogiem wycofania ogrodzeń wg ustaleń § 16 ust. 3 pkt 9.
4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, na granicy terenów publicznych i publicznie dostępnych oraz na granicy przyległych działek.
5. Dla terenów w granicach planu ustala się zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, związanych z usługami w zabudowie, w tym dopuszcza się dwie wieże reklamowe umieszczone na obszarze zabudowy, o wysokości maksymalnej 42 m n.p.t wg ustaleń § 16.

## **§ 7.**

Ustala się następujące znaczenie elementów kształtowania zabudowy:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznacza zasięg zabudowy nadziemnej w obszarze zabudowy - oznaczonym na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - IZ, obliczany według wzoru:  $IZ = Po/T$ , przy oznaczeniach:
  - a) Po - powierzchnia całkowita zabudowy jako suma kondygnacji nadziemnych w obrysie ścian zewnętrznych,
  - b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ, obliczany według wzoru:  $PZ = P/T$ , przy oznaczeniach:
  - a) P - powierzchnia zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej w obrysie ścian zewnętrznych, łącznie z podcieniem i przejazdem pod budynkiem,
  - b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego**

## **§ 8.**

Ze względu na usytuowanie terenu na obrzeżu miasta, przy głównym wlocie komunikacyjnym do miasta, należy uzyskać lokalny charakter podmiejskiego zespołu urbanistycznego o wysokim standardzie kompozycji przestrzennej oraz zespołu zabudowy z zielenią, poprzez zagospodarowanie typu park handlowo-przemysłowy, a w szczególności:

- 1) wykreowanie kompozycji urbanistycznej zespołu zabudowy centrum produkcyjno-usługowo-handlowego, z dostępnością publiczną obszaru zagospodarowania z parkingami, ze strefą zieleni oddzielającej od sąsiednich terenów;
- 2) projektowanie placów wejściowych z opracowaną nawierzchnią dla pieszych i parkowania, z zielenią oraz aleją pieszo-rowerową, szpalerami drzew i oświetleniem;
- 3) dopuszczenie projektowania otwartych zbiorników wody dla właściwego i atrakcyjnego eksponowania architektury zespołu zabudowy, w tym od strony wjazdu z drogi krajowej;
- 4) ukształtowanie terenu biologicznie czynnego – w części jako wymaganą zielen, wzmocniającą walory krajobrazowe o charakterze parkowym, z rodzimą roślinnością drzew i krzewów,
- 5) projektowanie komponowanej zieleni izolacyjnej przy głównych ulicach z otwarciem widokowymi dla wyznaczonych osi ekspozycji projektowanej zabudowy;
- 6) kształtowanie zabudowy jako współczesnych pawilonów wpisanych w kompozycję zieleni, z zastosowaniem dużych płaszczyzn szkła, kamienia, drewna i metalu w naturalnych, stonowanych barwach materiałów, łącznie z zagospodarowaniem i małą architekturą, z dopuszczeniem barw obiektów i reklam właściwych dla tożsamości korporacyjnej.

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

## **§ 9.**

1. Dla realizacji zabudowy, ustala się wymóg równoczesnej realizacji sieci koniecznej kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej dla realizowanych ulic.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji wyłącznie nieszkodliwych dla środowiska - nie stwarzających zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi oraz uciążliwości, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).
3. W obszarze oddziaływania terenów PUH i UH poziomy hałas związany z realizacją funkcji produkcyjnej, usługowej i handlowej nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowo-usługowych poza obszarem planu, wg przepisów ustawy z dnia

- 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).
4. Ustala się zasadę realizacji szpalerów zieleni przyulicznej i wymaganej zieleni izolacyjnej, w szczególności zgodnie z ładem przestrzennym wg ustaleń § 8 i § 14 ust.3, w obszarze urbanizacji terenów rolnych - jako kompensacji przyrodniczej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).
  5. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), w tym zieleni komponowanej - wg ustaleń § 16 i § 17.
  6. W obszarach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi ustala się obowiązek oczyszczania i zneutralizowania ścieków opadowych zanieczyszczonych tymi substancjami przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika wód powierzchniowych.
  7. Ustala się zakaz składowania i unieszkodliwiania odpadów w obszarze planu, w związku z § 10 ust.3.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 10.**

1. Wzdłuż istniejącej sieci energetycznej o napięciu znamionowym 400 kV relacji Joachimów - Rogowiec 4, przewidzianej do przebudowy w istniejącym przebiegu, w strefie ochronnej szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, obowiązuje zakaz zabudowy na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) oraz zakaz nasadzeń drzew, z dopuszczeniem krzewów i zieleni niskiej.
2. Dla gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Trzebieśławice – Częstochowa – odgałęzienie Stolze dn 150 CN6,3 MPa obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem zabudowy na podstawie rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686).
3. W granicach planu dla zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326) obowiązuje Obszar Najwyższej Ochrony (ONO), w szczególności w granicach planu obowiązuje:
  - 1) zakaz realizacji funkcji szkodliwych dla środowiska, w tym gromadzenia materiałów mogących zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz wykonywania innych robót, które mogłyby utrudnić ochronę wód podziemnych i wpłynąć na ich jakość;
  - 2) dopuszcza się realizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem wykluczenia możliwości pogorszenia stanu wód podziemnych, poprzez właściwe rozwiązania zabezpieczające, z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik - w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

### **Zasady realizacji infrastruktury technicznej**

#### **§ 11.**

1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez budowę sieci w nowych ulicach - w oparciu o rozbudowę istniejących sieci miejskich, zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci.
2. Sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń wymaganej zieleni i szpalerów drzew.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia na terenach zabudowy, w szczególności w obrębie placów parkingowych, bez naruszenia warunków zabudowy ustalonych w planie.
4. Ustala się dla terenów określonych w niniejszym planie, obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę;
  - 2) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych;
  - 4) zaopatrzenie w gaz;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną;
  - 6) gospodarki odpadami;
  - 7) zaopatrzenie teletechniczne.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się rozbudowę systemu wodociągowego, w tym dla potrzeb przeciwpożarowych, w oparciu o magistralne wodociągi, poprzez:
  - 1) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych lub z zasilaniem z ujęcia wody w sąsiedztwie obszaru planu,
  - 2) zainstalowanie na sieciach wodociągowych, o średnicy nie mniejszej niż DN 250, hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z rozporządzeniem 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).
6. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się rozbudowę systemu kanalizacji z przepompownią oraz odprowadzenie ścieków do centralnej oczyszczalni miejskiej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jt. Z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
  - 1) wody opadowe z ulic należy odprowadzać siecią kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem, po podczyszczeniu, odprowadzenia do planowanych zbiorników retencyjnych;
  - 2) dla obszaru budowy centrum przemysłowo-handlowo-usługowego planuje się zbiorniki retencyjne do gromadzenia wód oraz neutralizację ścieków z nawierzchni utwardzonych placów manewrowych i parkingów przed ich odprowadzeniem do zbiornika;
  - 3) zbiorniki retencyjne należy projektować na działce, z dopuszczeniem jako dekoracyjne elementy zagospodarowania terenu z zielenią, z otwartymi kanałami doprowadzającymi, z wykorzystaniem wody do nawadniania zieleni i do celów gospodarczych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) rozbudowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia z rejonu ul. Makuszyńskiego;
  - 2) dopuszcza się przebudowę gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Trzemeszów – Częstochowa – odgałęzienie Stolzie dn 150 CN6,3 MPa w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, w liniach rozgraniczających realizowanych ulic wg ust. 2.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz w szczególności zasady wykorzystania najlepszych dostępnych technik, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.), z dopuszczeniem stosowania energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych.
10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) konieczność rozbudowy sieci elektroenergetycznych;
  - 2) realizację nowych stacji elektroenergetycznych z dopuszczeniem usytuowania na działce inwestora, stosownie do potrzeb;
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych sieci rozdzielczych 15kV, w szczególności w istniejącym przebiegu północ - południe oraz skablowanie w liniach rozgraniczających ulic według ust.2.
11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy;
  - 2) zapewnienie selektywnej zbiórki i segregacji odpadów komunalnych, z lokalizacją pojemników na placach wydzielonych ogrodzeniem z zielenią lub w zabudowie;
12. W zakresie sieci teletechnicznej ustala się:
  - 1) realizację sieci zgodnie z potrzebami użytkowników i wymaganiami technicznymi, we wspólnej kanalizacji teletechnicznej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii jako masztów wolnostojących lub na obiektach - w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy.

## Zasady realizacji komunikacji

### § 12.

1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować poprzez ulice publiczne, projektowane w oparciu o włączenie do węzła planowanej ulicy głównej (G.54) przy ul. Makuszyńskiego i Alei Wojska Polskiego – ulicy ekspresowej (S.1) oraz do planowanej ulicy zbiorczej (Z.120).
2. Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru poprzez ulice wewnętrzne powiązane z ulicą publiczną, o której mowa w ust.1 oraz z ulicami zbiorczymi graniczącymi z obszarem planu od wschodu – ulica Z.124 i od północy – ulica Z.120, w miejscach oznaczonych jako dostęp komunikacyjny według rysunku planu.
3. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, według ustaleń szczegółowych.
4. Linie rozgraniczające dla komunikacji publicznej oraz linie zagospodarowania dla komunikacji wewnętrznej wyznaczono dla skrzyżowań z uwzględnieniem możliwości realizacji ronda.
5. Dla możliwości realizacji węzłów komunikacji w obszarze graniczącym z obszarem planu, wyznacza się rezerwę terenu, obszary oznaczone na rysunku planu jako rezerwa dla komunikacji.

## Zasady tymczasowego zagospodarowania

### § 13.

Do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolne, z istniejącą zabudową siedliskową.

## Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczenia

### Warunki zabudowy i zagospodarowania

### § 14.

1. W obszarze planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi kategorie przeznaczenia:
  - 1) KDL - ulica lokalna - tereny publiczne komunikacji;
  - 2) PUH - tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowe z publicznie dostępną komunikacją wewnętrzną;
  - 3) UH - tereny zabudowy usługowo-handlowe.
2. Tereny, o których mowa w ust.1 oznaczone zostają symbolem złożonym kolejno z:
  - 1) numeru obszaru,
  - 2) symbolu przeznaczenia terenu,
  - 3) powierzchni wyznaczonego obszaru.
3. W obszarach przeznaczenia ustala się elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) ulice wewnętrzne i rezerwa terenu dla komunikacji - wydzielone linią zagospodarowania;
  - 2) aleja pieszo-rowerowa, szpalery drzew, wymagana zieleń - jako komponowana zieleń urządzona, w tym drzewa, krzewy i rabaty, z dopuszczeniem otwartych zbiorników wód – wydzielone oznaczeniem graficznym obszaru;  
- w terenach zabudowy jako publicznie dostępne, z zastrzeżeniem § 16 ust. 5.
4. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w wysokości:
  - 1) 30 % dla terenów zabudowy PUH,
  - 2) 30 % dla terenów zabudowy UH,
  - 3) ze względu na dotychczasowe i planowane funkcje, dla pozostałych terenów w obszarze planu, wysokości stawki procentowej nie określa się.

## § 15.

1. Wyznacza się następujące ulice oznaczone na rysunku planu: 1KDL, 2KDw, 3KDw.
2. Dla ulic, o których mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania w zakresie klasy technicznej, parametrów i zagospodarowania:
  - 1) 1KDL – ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jednojezdniowa szerokości 7,0 m, w części 30 m, chodniki dwustronne, dwukierunkowa ścieżka rowerowa oraz pasy postojowe przy terenach UH;
  - 2) 2KDw - ulica wewnętrzna dojazdowa wydzielona linią zagospodarowania w obszarze 3PUH, z włączeniem do 1KDL jako obsługująca przyległe obszary 2PUH, 3PUH, 4PUH oraz częściowo 5UH, projektowana wg potrzeb o minimalnych parametrach - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jezdnia szerokości 7,0 m, jednostronny chodnik szerokości 3,0 m oddzielony od jezdni wymaganym szpalerem drzew, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej dwukierunkowej, z zastrzeżeniem ust. 4;
  - 3) 3KDw - ulica wewnętrzna, dojazdowa wydzielona linią zagospodarowania w obszarze 2PUH, z włączeniem do 1KDL i KDZ.124 jako obsługująca przyległe obszary 1PUH i 2PUH, projektowana wg potrzeb o minimalnych parametrach - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, jezdnia szerokości 6,0 m jednostronny chodnik szerokości 3,0 m, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej dwukierunkowej.
3. Dla ulic, o których mowa w ust. 2, ustala się wymóg zagospodarowania terenu w określonym zakresie: nawierzchni, latarni ulicznych i wydzielonych szpalerów formowanych drzew, według oznaczenia rysunku planu.
4. Dla ulicy dojazdowej 2KDw dopuszcza się inną lokalizację lub w części rezygnację w przypadku wspólnego zagospodarowania obszaru 3PUH z 2PUH lub 4PUH, na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

## § 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowe - oznaczone na rysunku planu: 1 PUH do 4 PUH.
2. Dla terenów PUH, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w ramach zamierzenia – budowy centrum przemysłowo-usługowo-handlowego oraz przeznaczenie w zakresie funkcji:
  - 1) nieuciążliwy przemysł, park przemysłowy i technologiczny, centra logistyczne;
  - 2) handel detaliczny, handel hurtowy;
  - 3) usługi komunikacji w tym stacje paliw, gastronomia, hotelarstwo;
  - 4) usługi publiczne, w szczególności: kultura, rozrywka, ochrona zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej;
  - 5) usługi biurowe i administracji, biura projektowe i badawczo-rozwojowe;
  - 6) dopuszcza się sport i rekreację, z warunkiem zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do minimum 40% powierzchni działki dla funkcji wymagającej urządzeń w terenie oraz zapewnienia właściwych warunków akustycznych dla rekreacji i wypoczynku według wymagań ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).
3. Dla terenów PUH ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U z 2006 r. Nr 156, poz.1118 z późn. zm.) – do 20m, lokalnie do 25m w części do 40% powierzchni zabudowy na działce;
  - 3) ustala się dachy indywidualnie projektowane i wynikające z kształtowania zabudowy, w tym dachy płaskie, pulpitowe z dopuszczeniem w części jako użytkowe tarasy lub dachy z naturalną roślinnością zieleni;
  - 4) dopuszcza się dla obszaru 3PUH lokalizację 2 wież reklamowych o wysokości do 42m n.p.t;
  - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 1,2;
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,45, z dopuszczeniem przekroczenia wskaźnika o wielkość powierzchni zabudowy parkingu podziemnego, wielopoziomowego lub wbudowanego w przypadku ich realizacji, z zachowaniem pkt 7;
  - 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 20% powierzchni

- działki, a dla terenów: 2PUH i 3PUH dopuszcza się wskaźnik – 15% powierzchni działki, w tym zieleń wymagana 10% powierzchni działki, zgodnie z § 14 ust.3;
- 8) należy zapewnić miejsca parkingowe publicznie dostępne dla użytkowników według potrzeb, z zachowaniem wskaźnika minimum 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub magazynów;
  - 9) w obszarach 1PUH, 2PUH i 3PUH do ulicy 1KDL od wschodu przylega pas zieleni publicznie dostępny, w części terenu 3 PUH z aleją pieszo-rowerową o minimalnej szerokości 8 m i utwardzonej nawierzchni, w części gładkiej dla możliwości jazdy na rolkach; z ogrodzeniem wycofanym co najmniej do wyznaczonej linii nieprzekraczalnej zabudowy;
4. Dopuszcza się realizację garaży otwartych lub zamkniętych, jedno i wielopoziomowych, w tym podziemne, wbudowane lub jako odrębne obiekty z uwzględnieniem dla obiektów nadziemnych zasięgu zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy na rysunku planu.
  5. Dla elementów zagospodarowania przestrzennego terenu, o których mowa w § 14 ust.3 oraz dróg wewnętrznych wg ustaleń § 15 dopuszcza się inną lokalizację niż określona na rysunku planu pod warunkiem zagospodarowania obszarów 1PUH do 4PUH według całościowej kompozycji urbanistycznej zabudowy oraz zagospodarowania w zakresie: wymaganej zieleni, szpalerów drzew, placów wejściowych i parkowania, alei pieszo-rowerowej z zielenią, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego wg ustaleń § 8.
  6. Dopuszczenie, o którym mowa w ust.5 nie może naruszać ustaleń planu w zakresie wielkości wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy wg ust.3, a także dostępu komunikacyjnego i linii zabudowy wg rysunku planu, z zachowaniem ciągłości alei pieszo-rowerowej w obszarze planu i publicznej dostępności zagospodarowania, z zastrzeżeniem ust.7.
  7. Dla zabudowy obowiązuje linia nieprzekraczalna określona na rysunku planu oraz linia nieprzekraczalna zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczających ulicy 2KDW w przypadku jej realizacji, wg ustaleń § 15 ust. 4.

## § 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-handlowe - oznaczone na rysunku planu 5UH, 6UH.
2. Dla terenów UH, o których mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie w zakresie funkcji:
  - 1) handel detaliczny, handel hurtowy;
  - 2) usługi komunikacji w tym stacje paliw, gastronomia, hotelarstwo;
  - 3) usługi biurowe i administracji, biura projektowe i badawczo-rozwojowe;
  - 4) usługi publiczne - kultura, rozrywka i ochrona zdrowia, z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej.
3. Dla terenów UH ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;
  - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U z 2006 r. Nr 156, poz.1118 z późn. zm.) – do 15m;
  - 3) ustala się dachy indywidualnie projektowane i wynikające z kształtowania zabudowy, w tym dachy płaskie, pulpitowe, z dopuszczeniem w części jako użytkowe tarasy lub dachy z naturalną roślinnością zieleni, lub dachy wielospadowe tradycyjne dla obiektów wolnostojących o długości elewacji do 40 m;
  - 4) ustala się minimalną wielkość działki 3000 m<sup>2</sup>;
  - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 1,0;
  - 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,4;
  - 7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 25%, w tym zieleni wymagana wg rysunku planu, komponowana jako zieleń wysoka;
  - 8) należy zapewnić miejsca parkingowe dla użytkowników publicznie dostępne wg wskaźnika 30 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub na 100 miejsc pracy.
4. Dla terenu UH ustala się docelowo zakaz dla zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem § 13.



#### **Rozdział 4. Postanowienia końcowe**

##### **§ 18.**

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru planu zawarte w Uchwale Nr 997/LXI/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem - połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 115, poz. 3230).

##### **§ 19.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

##### **§ 20.**

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

##### **§ 21.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

##### **§ 22.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Częstochowy  
(-) Marek Balt

Za zgodność z oryginałem  
(-) Tomasz Nowak  
Naczelnik Biura Rady Miasta