

UCHWAŁA NR 981.LXXV.2023
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 16 lutego 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony
w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulicy Piłsudskiego i Alei Wolności –
etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulicy Piłsudskiego i Alei Wolności – etap I, 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. 6,4 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji uchwały Nr 151.XV.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu 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 należących 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 terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8 uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 uchwały;
- 3) 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy pierzejowej;
- 5) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,

odnoszące się do ich przeznaczenia:

- a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) U – tereny zabudowy usługowej,
- c) UC – tereny zabudowy usługowej, dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) UCM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- e) KT – tereny komunikacji kolejowej,
- f) KD-L/KT – tereny komunikacji drogowej – droga publiczna lokalna i tereny komunikacji kolejowej,
- g) KD-Z – tereny komunikacji drogowej – drogi publiczne zbiorcze,
- h) KD-L – tereny komunikacji drogowej – drogi publiczne lokalne,
- i) KDW – tereny drogi wewnętrznej;

6) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym;

7) elementy zagospodarowania przestrzennego:

- a) obszary przestrzeni publicznej,
- b) oś widokowa o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta,
- c) szpalery drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta,
- d) pozostałe szpalery drzew,
- e) pierzeje ulic objęte ochroną,
- f) strefy przejścia i przejazdu;

8) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) budynki wpisane do rejestru zabytków – oznaczone symbolami od Z1 do Z4,
- b) obszar wpisany do rejestru zabytków,
- c) układ urbanistyczny miasta Częstochowy wpisany do rejestru zabytków,
- d) budynek zabytkowy – oznaczony symbolem Z5.

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

1) działki, na których zlokalizowane są budynki wpisane do rejestru;

2) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;

3) istniejące przejścia i przejazdy bramowe;

4) tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;

5) granica terenu znajdującego się od granicy działek wchodzących w skład obszaru kolejowego w odległości:

- a) mniejszej lub równej 4,0 m,
- b) mniejszej lub równej 10,0 m,
- c) mniejszej lub równej 20,0 m;

6) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach zasięgu udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa (W) – GZWP nr 325.

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

5. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

6. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

7. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych do zabudowy;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

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

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeważające przeznaczenie terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;

5) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów i części wyrobów finalnych;

6) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 221) oraz rzemieślników w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159);

7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne”, a także budynki zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów 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); nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” lub „wytwórczość”;

8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: administracji, nauki, oświaty, szkolnictwa wyższego, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu, wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz obsługi bankowej i pocztowej;

9) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty tymczasowe, takie jak: pawilony, kioski, wiaty, stragany, ławy, namioty, obiekty pneumatyczne, przyczepy lub inne pojazdy wykorzystywane do pełnienia funkcji usługowej, w tym handlowej lub gastronomicznej, z wyłączeniem ogródków gastronomicznych i nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego;

10) **obiekty służących organizacji imprez okolicznościowych** – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty usługowo-handlowe służące organizacji okolicznościowych imprez plenerowych, wystaw, pokazów i targów, lokalizowanych wyłącznie na czas ich trwania;

11) **ogródka gastronomicznym** – należy przez to rozumieć, wyodrębnione poza budynkiem, miejsce przystosowane do zwiększenia liczby miejsc konsumpcyjnych w przyległym lokalu gastronomicznym lub w nietrwale związanym z gruntem obiekcie zaplecza gastronomicznego, składające się ze stolików, siedzisk i pojemników z zielenią, bez stosowania podestów, stałych zadaszeń oraz nieprzejrzystych przegród pionowych;

12) **nietrwale związanym z gruntem obiekcie zaplecza gastronomicznego** – należy przez to rozumieć tymczasowy jednokondygnacyjny obiekt budowlany o elewacjach z przeszkleniem stanowiącym min. 70% ich łącznej powierzchni, przystosowany do sezonowej (w okresie od 1 kwietnia do 31 października) lokalizacji miejsc konsumpcyjnych oraz do obsługi ogródka gastronomicznego niezwiązanego z innym lokalem gastronomicznym, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 65,0 m²;

13) **budynku lub wiacie zaplecza** – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości z wyjątkiem zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

14) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyżej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu, i in.) obiektu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad ten punkt maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;

16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

17) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą naziemnych kondygnacji budynków, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

18) **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;

19) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

20) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego, w szczególności od strony terenów dróg publicznych i placów lub wyznaczonej na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej;

21) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu obowiązujące linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, przy których wprowadza się obowiązek lokalizacji elewacji frontowych w poziomie przyziemia (parteru) budynków frontowych, w sposób tworzący pierzeję na całej szerokości frontu działki budowlanej, z dopuszczeniem realizacji:

a) przejść i przejazdów bramowych,

b) budynku frontowego na niecałej szerokości frontu działki budowlanej w przypadku zachowania istniejących przejść i przejazdów lub gdy istnieją okna lub drzwi w ścianie budynku usytuowanego przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

c) podcieni w poziomie przyziemia budynków zlokalizowanych przy skrzyżowaniach dróg publicznych (o których mowa w §5 ust. 5 pkt. 2),

d) urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami;

22) **pierzei** – należy przez to rozumieć zwarty ciąg tworzony przez elewacje frontowe budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych; charakterystyczną cechą pierzei jest lokalizacja budynku frontowego na całej szerokości frontu działki budowanej oraz przy bocznych granicach działki budowlanej, jako przylegającego do budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich;

23) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek (w tym narożny) usytuowany na działce budowlanej przy drogach publicznych lub przy wyznaczonym na rysunku planu terenie drogi wewnętrznej;

24) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku frontowego wraz ze wszystkimi jej elementami, znajdującą się od strony dróg publicznych lub wyznaczonego na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej;

25) **oficynach** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane przy granicach działek budowlanych, stanowiące boczne skrzydło budynku frontowego lub zlokalizowane za budynkiem frontowym;

26) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od ich układu, w tym dachy pogrążone;

27) **dekoracji architektonicznej** – należy przez to rozumieć trwale związane z budynkiem dekoracje malarskie i architektoniczne (w tym: ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, gzymsy, cokoly, fryzy, opaski, a także inne motywy dekoracyjne elewacji jak: portale, obramienia otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady) wraz z zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;

28) **historycznej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolorystykę ustaloną na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikającą z zachowanych źródeł lub opracowań historycznych;

29) **kompozycji architektonicznej budynku** – należy przez to rozumieć sposób powiązania elementów budynku: linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali i akcentów plastycznych;

30) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobraźalną w przestrzeni prostą biegnącą przez środek wyróżniającego się układu przestrzennego, kierującą wzrok na dominanty;

31) **muralu artystycznym** – należy przez to rozumieć wielkoformatowe dzieło dekoracyjnego malarstwa ściennego (niebędące reklamą) zrealizowane na elewacji budynku.

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 działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;

4) **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;

5) **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 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185);

6) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127 i 2722 oraz z 2023 r. poz. 295);

7) **przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 oraz z 2022 r. poz. 1071);

8) **obszar kolejowy** – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 oraz z 2022 r. poz. 727, 780 i 1846);

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania obszarów przestrzeni publicznej

§ 5. 1. Obszar objęty planem w całości stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

2. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

1) prowadzenie robót budowlanych, polegających na remoncie lub przebudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 1989 oraz z 2022 r. poz. 88, 1557, 1783, 1768, 1846 i 2687);

2) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni.

3. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

1) terenów zieleni urządzonej lub izolacyjnej;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dróg wewnętrznych;

4) urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;

5) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji;

6) zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, lokalizacja nowych budynków, wiat, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego, przy drogach publicznych, wymaga zachowania wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania skrajni dróg, przez podziemne części budynków, dekoracje architektoniczne, ogródki gastronomiczne oraz elementy budynków takie jak:

1) balkony, wykusze, loggie, galerie, łączniki i nadwieszenia w poziomie wyższym niż przyziemie (parter) budynku;

2) parapety, rynny i inne elementy odwodnienia;

3) markizy zwijane nad oknami i drzwiami.

5. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych wymaga:

1) zgodności z przepisami art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185);

2) zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach dróg, w szczególności poprzez stosowanie podcieni w poziomie przyziemi (parterów) budynków zlokalizowanych przy tych skrzyżowaniach;

3) realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami takich jak pochylnie i podesty w granicach terenu działki budowlanej.

6. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej, wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem:

1) ogródków gastronomicznych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, KDW;

2) obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L, KDW.

7. W granicach terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej, o których mowa ust. 6, dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, bezpośrednio przy elewacji budynku, w którym znajduje się lokal gastronomiczny. Wysokość wygradzenia miejsca zajmowanego przez ogródek gastronomiczny nie może przekroczyć 1,0 m, przy czym dopuszcza się jego osłonięcie parasolami lub markizą zwijaną.

8. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, w granicach terenów innych niż wymienione w ust. 6, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, ogródków gastronomicznych, nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego pod warunkiem zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicach poszczególnych terenów.

9. Dla obiektów tymczasowych określonych w ust. 6 pkt. 1 oraz ust. 8 ustala się zakaz stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

10. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 12,0 m od poziomu terenu.

11. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

12. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki pod warunkiem zwrócenia budynku ścianą bez okien i drzwi, w stronę tej granicy. Warunek ten nie dotyczy granicy frontowej działki.

13. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy (podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów) budynków:

1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;

2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;

3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 30%.

14. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość – z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru zabytków i pozostałych budynków zabytkowych oraz budynków zlokalizowanych w pierzejach ulic objętych ochroną – dopuszcza się realizację:

1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 10% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3,0 m ponad wysokość budynków;

2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, o wysokości nie przekraczającej 3,0 m ponad wysokość budynku.

15. Dopuszcza się całkowite lub częściowe przekrycia wykształconych, wewnętrznych dziedzińców lub podwórz (ograniczonych budynkiem frontowym i oficynami w sposób tworzący zamknięty układ przestrzenny) z użyciem ażurowych i/lub szklanych konstrukcji, bez możliwości wydzielania kondygnacji pośrednich. Ewentualna zmiana sposobu użytkowania przekrytej powierzchni musi być zgodna z ustalonym dla danego terenu przeznaczeniem.

16. W granicach terenów objętych planem wprowadza się nakaz stosowania:

1) kolorystyki farb i tynków oraz okładzin elewacyjnych o maksymalnym współczynniku nasycenia koloru – 20% i jasności koloru – 80% z dopuszczeniem stosowania:

a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynków, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,

b) pierwotnej, historycznej kolorystyki,

c) materiałów takich jak: kamień, cegła, stal, beton, w kolorach dla nich naturalnych oraz tynk mineralny,

d) szkła, w tym szkła barwionego;

2) w obrębie poszczególnych budynków:

a) jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem odmiennej, spójnej kolorystyki stolarki w poziomie parteru przeznaczonego na lokale usługowe,

b) jednolitego koloru: obróbek blacharskich, balkonów i tarasów oraz ich zadaszeń;

3) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większym od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania odcieni szarości oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: miedź, cynk oraz szkło.

17. Stosowanie murali artystycznych dopuszcza się wyłącznie na południowej elewacji budynku Alei Wolności 19 (od strony Placu Rady Europy) w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU.

18. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się nakaz stosowania dachów wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° oraz dachów płaskich. Dopuszcza się zwiększenie nachylenia połaci dachowych maksymalnie o 5% w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków zabytkowych.

19. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków i wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

20. W zakresie doświetlenia pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków oraz na poddaszach użytkowych ustala się:

1) dopuszczenie stosowania świetlików na stropodachach;

2) doświetlanie lukarnami lub facjatami zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji (licząc łącznie z poddaszem), a w przypadku budynków wyższych, doświetlenie wyłącznie oknami połaciowymi, zgodnie z następującymi zasadami:

a) łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ szerokości odpowiedniej elewacji,

b) lukarny, facjaty i okna połaciowe należy sytuować w osiach otworów okiennych i drzwiowych lub zgodnie z kompozycją elewacji,

c) najwyżej położony element lukarny/facjaty musi być zlokalizowany min. 1,0 m poniżej głównej kalenicy dachu,

d) wszystkie dolne krawędzie lukarn należy sytuować w jednej linii (na tej samej wysokości).

21. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

§ 6. 1. Określa się wyznaczone graficznie na rysunku planu elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub ukształtowania:

1) **obszary przestrzeni publicznych** obejmujące tereny o szczególnym znaczeniu ze względu na ich położenie i cechy funkcjonalno – przestrzenne, wymagające ukształtowania w sposób podnoszący jakość przestrzeni i sprzyjający ruchowi pieszemu:

a) Aleję Najświętszej Maryi Panny, stanowiącą główny układ kompozycji przestrzennej śródmieścia Częstochowy, oznaczoną symbolami 1KD-L, 2KD-L, KD-L/KT,

b) ulicę Piłsudskiego, oznaczoną symbolem 3KD-L,

c) Aleję Wolności, oznaczoną symbolem KD-Z;

2) **oś widokową o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta wyznaczoną w osi Alei Najświętszej Maryi Panny** – zapewniającą powiązania kompozycyjno-widokowe Klasztoru Jasnej Góry i kościoła pw. św. Zygmunta;

3) **szpalery drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta** – obejmujące zadrzewienia Alei Najświętszej Maryi Panny wydzielające optycznie i funkcjonalnie przestrzeń środkowego bulwaru z osią widokową;

4) **pozostałe szpalery drzew** – obejmujące istniejące zadrzewienia zlokalizowane w pasie drogowym Alei Wolności oraz terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;

5) **pierzeje ulic objęte ochroną** – obejmujące pierzeje wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji elewacji frontowych budynków, przylegających do obszarów przestrzeni publicznych;

6) **strefę przejścia i przejazdu** – określającą miejsce istotne dla powiązań komunikacyjnych w obszarze objętym planem.

2. W granicach **obszarów przestrzeni publicznych** wyznaczonych na rysunku planu obowiązują:

1) **nakaz:**

a) zapewnienia, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, dostępu osobom ze szczególnymi potrzebami,

b) urządzenia ciągów pieszych z zielenią i miejscami do odpoczynku,

c) wyposażenia przestrzeni w: zielenią, oświetlenie, elementy małej architektury (tj.: rzeźby, elementy instalacji artystycznych, pergole, fontanny, ławki, siedziska, zegary uliczne, stojaki rowerowe, stacje i punkty wypożyczeń rowerów, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach oraz elementy systemu informacji miejskiej),

d) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych),

e) realizacji ścieżek rowerowych i miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;

2) **zakaz lokalizacji:**

a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,

b) nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego oraz budynków i wiat zaplecza;

3) **dopuszczenie lokalizacji:**

a) ogródków gastronomicznych i obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,

b) wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;

4) obiekty tymczasowe określone w pkt 3 lit. a winny mieć ujednoczone gabaryty i formę z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;

5) stosowanie markiz zwijanych na budynkach dopuszcza się wyłącznie w poziomie parteru przeznaczonego na lokale usługowe i pod warunkiem zamocowania w sposób nieprzesłaniający wystroju elewacji oraz zastosowania koloru jednolitego dla danej elewacji.

3. W granicach wyznaczonej na rysunku planu **osi widokowej** o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta wprowadza się:

1) **nakaz** kształtowania układu i wzoru posadzek oraz zieleni w sposób podkreślający oś widokową;

2) **zakaz** lokalizacji obiektów budowlanych oraz lokalizacji zieleni o wysokości wyższej niż 50 cm, z dopuszczeniem lokalizacji:

a) elementów małej architektury nieprzesłaniających widoku,

b) elementów tymczasowych: dekoracji świątecznych i instalacji artystycznych.

4. W granicach wyznaczonych na rysunku planu **szpalerów drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta** wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzew i zieleni niskiej z dopuszczeniem ich uzupełnień i wymiany, pod warunkiem zachowania powtarzalnego rytmu nasadzeń, składu gatunkowego oraz zbliżonych gabarytów.

5. W rejonie wyznaczonych na rysunku planu **pozostałych szpalerów drzew**, wprowadza się nakaz utworzenia szpalerów drzew (alei jednorzędowych lub dwurzędowych), z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

6. Dla wyznaczonych na rysunku planu **pierzei ulic objętych ochroną** wprowadza się:

1) dla budynków istniejących **nakaz** zachowania:

a) przejść i przejazdów bramowych z dopuszczeniem ich przebudowy lub zmiany usytuowania oraz zachowania ich szerokości nie przekraczającej 5,0 m,

b) elementów elewacji tj.: obramowania i ryzality podkreślające wejścia do budynków, ryzality zakończone szczytami, gzymsy, opaski, obramowania otworów okiennych i drzwiowych oraz inne elementy dekoracji architektonicznej,

c) dachów w układzie połaciowym (o kalenicy głównej równoległej do ulicy), zakończonych gzymsem wieńczącym, z zakazem realizacji nowych okapów dachowych,

d) osiowości otworów okiennych i drzwiowych oraz lukarn dachowych, z zachowaniem jednakowych proporcji otworów okiennych w budynku, z dopuszczeniem realizacji w poziomie parteru witryn lokali usługowych w pełni przeszklonych, przy czym ich dolna krawędź winna odpowiadać poziomowi chodnika lub posadzki lokalu usługowego;

2) dla budynków istniejących i nowych:

a) **nakaz** podkreślania na elewacjach frontowych historycznych podziałów nieruchomości, poprzez zindywidualizowanie poszczególnych odcinków elewacji frontowych budynku,

b) **zakaz**:

- zabudowy balkonów i loggii,

- umieszczania (montażu) na elewacjach frontowych instalacji i urządzeń mających wpływ na wygląd elewacji ze względu na swój rozmiar i kolorystykę w szczególności urządzeń takich jak anteny, urządzenia techniczne i klimatyzatory, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

- montażu na dachach budynków frontowych instalacji i urządzeń takich jak antenowe konstrukcje wsporcze i inne urządzenia w tym instalacje radiokomunikacyjne;

3) dopuszczenie realizacji w nowych budynkach elewacji frontowych jako przeszklonych.

7. Dla wyznaczonej na rysunku planu **strefy przejścia i przejazdu** – ustala się zachowanie publicznej (ogólnodostępnej) funkcji komunikacyjnej tego miejsca, z dopuszczeniem zmiany jego usytuowania w obrębie nieruchomości lub przekształcenia istniejącego przejścia w przejście lub przejazd bramowy – o szerokości min. 6,0 m.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się **obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków** – oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

1) Z1 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 19 – budynek mieszkalny (budynek frontowy w granicach zainwestowania działki);

2) Z2 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 23 – budynek mieszkalny (budynek frontowy wraz z oficyną w granicach zainwestowania działki);

3) Z3 – przy Alei Wolności 13 – budynek mieszkalny (budynek frontowy wraz z oficynami w granicach zainwestowania działki);

4) Z4 – przy Alei Wolności 19 – budynek mieszkalny (kamienica, w skład której wchodzi budynek frontowy i dwie oficyny z budynkiem zamykającym posesję od strony wschodniej wraz z terenem działki);

5) układ urbanistyczny Miasta Częstochowy.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ich zachowanie i konserwację, a do wszelkich prac inwestycyjnych stosuje się odpowiednio do ich zakresu, zasady ustalone w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

3. W granicach wpisanego do rejestru zabytków **układu urbanistycznego Miasta Częstochowy** obejmującego dawne założenie miejskie Starej Częstochowy i Częstochówki, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w §6 ust. 6 uchwały oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się dodatkowo:

1) **nakaz:**

a) uzupełniania zabudowy pierzejowej oraz realizacji zabudowy o parametrach nawiązujących do zachowanych sąsiednich budynków zabytkowych z dopuszczeniem rozwiązań neutralnych, niehistoryzujących, przy czym nowa zabudowa nie może stanowić dominanty dla chronionych budynków zabytkowych,

b) nawiązania wysokości gzymsu wieńczącego na elewacjach frontowych do co najmniej jednej sąsiedniej posesji (zachowanie ciągłości gzymsu wieńczącego na przylegających nieruchomościach);

2) **zakaz** lokalizacji:

a) garaży,

b) budynków i wiat zaplecza, niestwierdzonych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego,

c) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych;

3) **dopuszczenie** lokalizacji ogródków gastronomicznych.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczony graficznie na rysunku planu **budynek zabytkowy**, wyróżniony symbolem Z5, zlokalizowany przy Alei Wolności 11 – kamienica (budynek frontowy wraz z oficynami).

5. Dla **budynku zabytkowego** objętego ochroną w planie ustala się:

1) **nakaz:**

a) zachowania w pierwotnej lokalizacji oraz utrzymania zachowanych lub odtworzenie historycznych (tj. ustalonych na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikających z zachowanych źródeł lub opracowań historycznych) elementów takich jak:

- gabaryty i wysokość budynku oraz spadki głównych połaci dachowych (z tolerancją do 5°),
- bryła i kompozycja architektoniczna budynku, w szczególności podziały architektoniczne, rozmieszczenie, wielkość i kształt otworów okiennych, drzwiowych, bram, schodów, balkonów,
- stolarka okienna i drzwiowa, witryny sklepowe, bramy wejściowe i wjazdowe,
- elementy dekoracji architektonicznej,

b) prowadzenia remontów lub przebudowy, w sposób nie obniżający wartości historycznej i architektonicznej, w szczególności poprzez stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, cegła, tynki mineralne, szkło;

2) **zakaz** lokalizacji na budynkach instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3,0 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 8. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2022 r., poz. 884 i 2164) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687);
- 2) działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) nowej zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość;
- 5) składów, baz w tym baz transportowych i giełd towarowych;

6) komisów samochodowych oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;

7) warsztatów samochodowych w tym usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem oraz myjni samochodowych;

8) stacji paliw w tym stacji paliw na gaz płynny.

§ 9. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, poza terenem, do którego ma prawo prowadzący działalność.

2. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu oraz zasady ochrony przed hałasem ustalone w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

1) zasadę stosowania instalacji i urządzeń 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) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych (w tym indywidualnych) rozwiązań technicznych, mających na celu unikanie lub ograniczenie co najmniej do poziomów dopuszczalnych, emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

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

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

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

3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 295) 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).

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu

§ 10. Zagospodarowanie terenu oraz realizacja inwestycji na terenach przylegających do obszaru kolejowego, w odległościach wynikających z przepisów rozdziału 9 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz §4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymywania zaston odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247), wymaga spełnienia warunków określonych w ww. przepisach.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Utrzymuje się tereny komunikacji istniejące w granicach obszaru objętego planem, z zachowaniem dotychczasowych powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz dopuszczeniem niezbędnej przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego obejmującego:

1) istniejący odcinek linii kolejowej nr 1 – zlokalizowany w granicach terenów oznaczonych symbolami KT oraz KD-L/KT (pod wiaduktem);

2) istniejące drogi publiczne:

a) odcinek Alei Najświętszej Maryi Panny położony w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L i KD-L/KT, obejmujący istniejący pas drogowy wraz z wiaduktem nad linią kolejową oraz skrzyżowanie jednopoziomowe z ulicami: Piłsudskiego i Wilsona,

b) odcinek Alei Wolności – położony w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-Z, obejmujący istniejący pas drogowy z torowiskiem tramwajowym,

c) odcinek ulicy Piłsudskiego – położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 3KD-L, obejmujący istniejący pas drogowy;

3) drogę wewnętrzną – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem KDW, umożliwiającą obsługę komunikacyjną przyległych nieruchomości, obejmującą teren istniejącej drogi wraz z terenem przeznaczonym pod projektowaną regulację i poszerzenie istniejącego pasa drogowego.

2. Wyznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych i drogi wewnętrznej przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, na terenie których:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,

b) urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

c) ogródków gastronomicznych – w granicach terenów określonych w §5 ust. 6 uchwały oraz na zasadach określonych w §5 ust. 7 uchwały;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów naziemnej infrastruktury technicznej z wyjątkiem oświetlenia ulicznego i monitoringu miejskiego.

3. Zagospodarowanie terenu dróg publicznych wymaga uwzględnienia ustaleń zawartych w §6 ust. od 2 do 5 uchwały.

4. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

5. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5,0 m.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) jako podstawową zasadę przyjmuje się obsługę zabudowy przez transport zbiorowy;

2) w przypadku realizacji nowej zabudowy (w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków), a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń dla funkcji użytkowych: mieszkaniowej, usługowej i związanej z prowadzeniem wytwórczości – obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działki budowlanej, na której realizowane są nowe inwestycje – w sposób niepowodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.

2. Ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych nowych miejsc do parkowania służących do obsługi nowej zabudowy, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy nowy lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych) i związanej z prowadzeniem wytwórczości – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów o tej funkcji w granicach działki budowlanej;

3) dla obiektów handlowych:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży mniejszej lub równej 400 m²,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 35 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży większej od 400 m²;

4) dla zabudowy o innych funkcjach – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej.

3. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji nowych garaży:

1) realizacja nowych garaży jako:

a) wielopoziomowych naziemnych,

b) jednopoziomowych lub wielopoziomowych podziemnych,

c) wbudowanych w budynki: mieszkalne, usługowe lub związane z prowadzeniem wytwórczości;

2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych garaży jako:

a) obiektów tymczasowych,

b) garaży blaszanych,

c) zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).

4. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i zamieszkania zbiorowego obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych 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.

5. W przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 10 miejsc postojowych obowiązuje nakaz wprowadzenia zieleni wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej (z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym) z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;

2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach, placach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

3. Zaopatrzenie w wodę – w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy, z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.

4. Odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 i 2797).

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej – w oparciu o istniejącą magistralną i rozdzielczą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem jej rozbudowy. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, z preferencją wykorzystania na cele grzewcze gazu sieciowego.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370 i 2678).

7. Zaopatrzenie w gaz – w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.

8. Obsługa telekomunikacyjna – w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, 1933 i 2581) oraz ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 i 2164).

9. Postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z zasadami określonymi w przepisach §9 ust. 4 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód odbiorników.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) do istniejących, magistralnych i rozdzielczych sieci kanalizacji deszczowej pod warunkiem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych, regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;

2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni (z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód) oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych.

11. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

12. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 6,0 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MU** i **2MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) nakaz ograniczenia wysokości oficyn (dla nowych budynków oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących) – do wysokości budynków frontowych,

b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nowych budynków i wiat zaplecza,

c) dopuszcza się nową zabudowę związaną z prowadzeniem wytwórczości wyłącznie w formie lokali użytkowych w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub usługowej;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75%,

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

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 3,2,

- minimalna – 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 23,0 m od poziomu terenu.

2. W granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 6.

3. W odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolami od Z1 do Z4, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU, w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

5. W odniesieniu do obiektu zabytkowego, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z5, obowiązują ustalenia §7 ust. 5.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU obowiązują przepisy §10.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny infrastruktury kolejowej;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu – zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat zaplecza;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

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

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,4,

- minimalna – 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 17,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 22,0 m od poziomu terenu.

2. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U działają przepisy §10.

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) nakaz realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami takich jak: pochylnie i podesty, w granicach terenu działki budowlanej,

b) zakaz:

- lokalizacji nowych budynków i wiat zaplecza,

- realizacji parkingów terenowych i miejsc postojowych od strony dróg publicznych,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,2,

- minimalna – 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 23,0 m od poziomu terenu.

2. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **UCM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny infrastruktury kolejowej;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) nakaz realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami takich jak: pochylnie i podesty, w granicach terenu działki budowlanej,

b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz budynków i wiat zaplecza,

c) dopuszcza się lokalizację:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- garaży i parkingów podziemnych, w tym wielopoziomowych,

d) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy, a także rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy jest realizacja obiektów o wysokich walorach architektonicznych w zakresie kompozycji architektonicznej budynku i stosowanej dekoracji architektonicznej, z zastosowaniem rozwiązań niehistoryzujących;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,

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

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 4,0,
- minimalna – 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych, istniejących w dniu uchwalenia planu, zaliczonych przez przepisy z zakresu Prawa budowlanego do budynków wysokich – 25,0 m,
- budynków lokalizowanych w odległości mniejszej niż 18,0 m od północnej granicy terenu UCM (frontu działki od Alei Najświętszej Maryi Panny) – 18,0 m,
- pozostałych budynków – 22,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 23,0 m od poziomu terenu.

2. W rejonie strefy przejścia i przejazdu, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 7.

3. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UCM działają przepisy §10.

§ 19. 1. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KT**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) teren placu,
- b) tereny zieleni urządzonej,
- c) tereny parkingów;

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

a) teren komunikacji kolejowej dopuszczony do przekształceń przestrzennych i przebudowy, w szczególności poprzez jego przekrycie w całości lub części, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu nad linią kolejową – w całości lub w części i na różnych poziomach:

- jako terenu placu, z terenami komunikacji pieszej, zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku,
- jako terenu parkingu,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat zaplecza oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) dopuszcza się:

- realizację nad lub pod linią kolejową przejść lub przejazdów,

- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących infrastruktury kolejowej;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się przekrycie 100% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – równa wysokości obiektu mostowego w ciągu drogi lokalnej (Alei Najświętszej Maryi Panny).

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2.

§ 20. 1. Dla terenu komunikacji drogowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 32,0 m,

b) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdnią, torowiskiem tramwajowym, chodnikami, zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12,0 m²,

d) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych na zasadach określonych w §5 ust. 7 oraz z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o minimalnej szerokości 1,5 m.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2.

3. W odniesieniu do osi widokowej, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 3.

4. W odniesieniu do pozostałych szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 5.

5. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

§ 21. 1. Dla terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L** i **2KD-L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 43,0 m,
 - b) obowiązuje nakaz zachowania zagospodarowania terenu w formie osiowej, reprezentacyjnej alei ze środkowym traktem pieszo – rowerowym, oddzielonym obustronnie od jezdni pasami zieleni ze szpalerami drzew, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §6 ust. 4 uchwały,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych, za wyjątkiem lokalizacji wiat przystankowych komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12,0 m²,
 - nowych schodów wejściowych, podestów i pochylni do obsługi budynków,
 - d) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych na zasadach określonych w §5 ust. 7 oraz z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o minimalnej szerokości 2,0 m.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2.

3. W odniesieniu do osi widokowej, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 3.

4. Dla terenu 1KD-L, w odniesieniu do szpalerów drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 4.

5. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-L i 2KD-L działają przepisy § 10.

§ 22. 1. Dla terenu komunikacji drogowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 26,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania do 43,0 m,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych,

c) dopuszcza się lokalizację terenów komunikacji pieszej, zieleni urządzonej oraz miejsc postojowych.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2.

3. Dla terenu 3KD-L, w odniesieniu do pozostałych szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 4.

4. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD-L działają przepisy §10.

§ 23. 1. Dla terenu komunikacji drogowej i terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L/KT**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) droga publiczna klasy lokalnej zlokalizowana na istniejącym wiadukcie drogowym nad torami kolejowymi,

b) tereny komunikacji kolejowej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 43,0 m,

b) nakaz zachowania zagospodarowania terenu w formie osiowej reprezentacyjnej alei, ze środkowym traktem pieszo – rowerowym oddzielonym obustronnie od jezdni pasami zieleni urządzonej, z dwoma chodnikami,

c) zakaz lokalizacji:

- budynków, wiat oraz obiektów tymczasowych,

- nadziemnej infrastruktury technicznej z wyłączeniem oświetlenia ulicznego i monitoringu miejskiego oraz urządzeń kolejowych.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust. 2.

3. W odniesieniu do osi widokowej, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 3.

4. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L/KT działają przepisy §10.

§ 24. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 19,0 m,
 - b) teren przeznaczony do przekształceń przestrzennych i przebudowy, poprzez realizację jezdni oraz terenów komunikacji pieszej i zieleni,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - budynków i wiat,
 - nadziemnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem oświetlenia ulicznego i monitoringu miejskiego,
 - obiektów tymczasowych z dopuszczeniem lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i ogródków gastronomicznych, o których mowa w §4 ust. 1 pkt od 9 do 11 uchwały z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o szerokości minimum 1,5 m,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW – 20%.

2. W odniesieniu do pozostałych szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia §6 ust. 5.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW działają przepisy §10.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 25. 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%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony w
CENTRUM CZĘSTOCHOWY
W REJONIE ALEI NAJŚWIĘTSZEJ MARYI PANNY
ORAZ ULICY PIŁSUDSKIEGO I ALEI WOLNOŚCI

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
	LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UC	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ DOPUSZCZONE DO ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
UCM	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ DOPUSZCZONE DO ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
KT	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
KD-L/KT	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ – DROGA PUBLICZNA LOKALNA I TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
KD-Z	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ – DROGA PUBLICZNA ZBIORCZA
KD-L	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ – DROGI PUBLICZNE LOKALNE
KDW	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	OŚ WIDOKOWA O SZCZEGÓLNYCH POWIĄZANIACH KULTUROWYCH W SKALI MIASTA
	SZPALERY DRZEW O SZCZEGÓLNYCH POWIĄZANIACH KULTUROWYCH W SKALI MIASTA
	POZOSTAŁE SZPALERY DRZEW
	PIERZEJE ULIC OBJĘTE OCHRONĄ
	STREFY PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZESPISÓW ODREBNYCH:

	BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z1 DO Z4
	OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA CZĘSTOCHOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	BUDYNEK ZABYTKOWY OZNACZONY SYMBELEM Z5

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

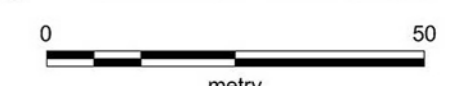
	DZIAŁKI, NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE SĄ BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDY BRAMOWE
	TERENY ZAMKNIĘTE USTALONE PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU
	GRANICA TERENU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ OD GRANICY DZIAŁEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD OBSZARU KOLEJOWEGO W ODLEGŁOŚCI: 4,0, 10,0 I 20,0 M
	ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA (W) – GZWP NR 325

ZAŁĄCZNIK NR 1

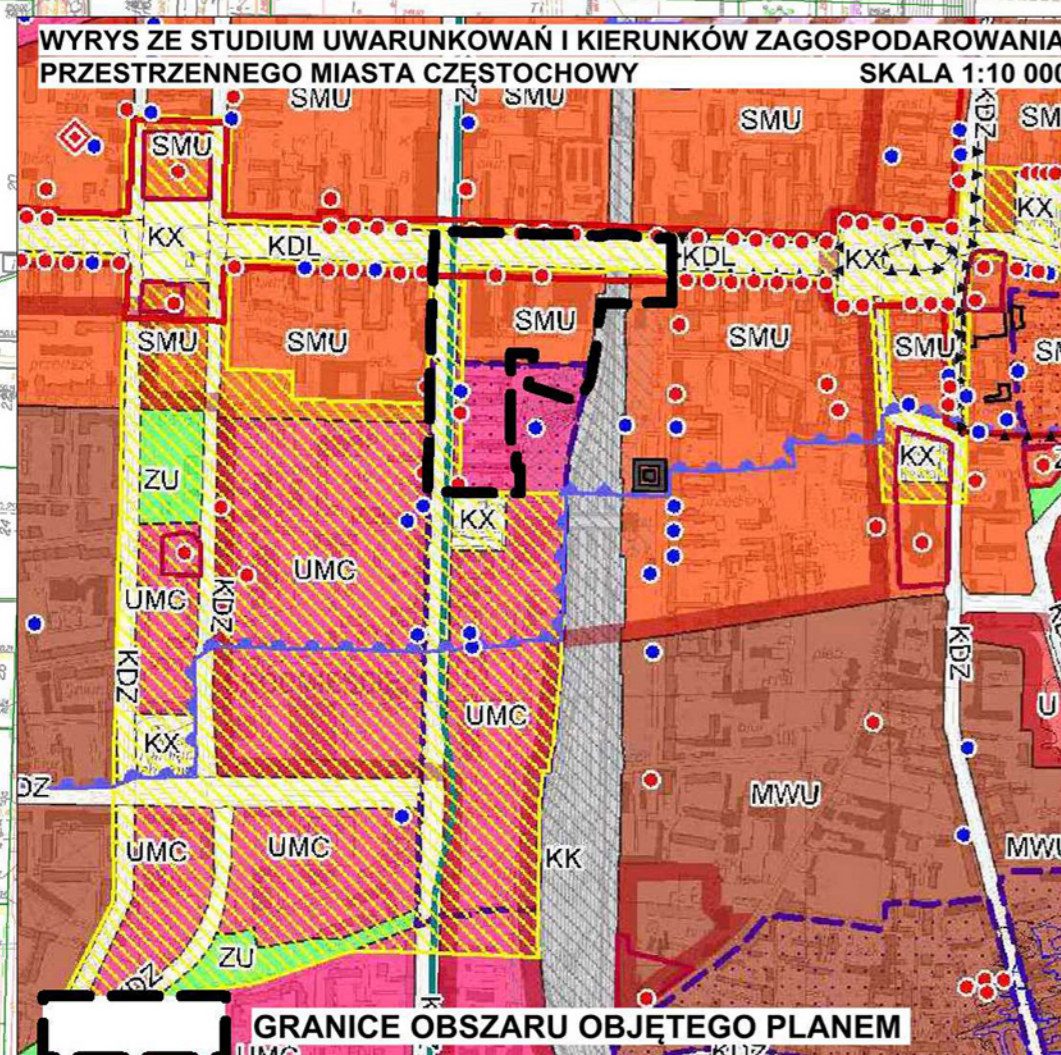
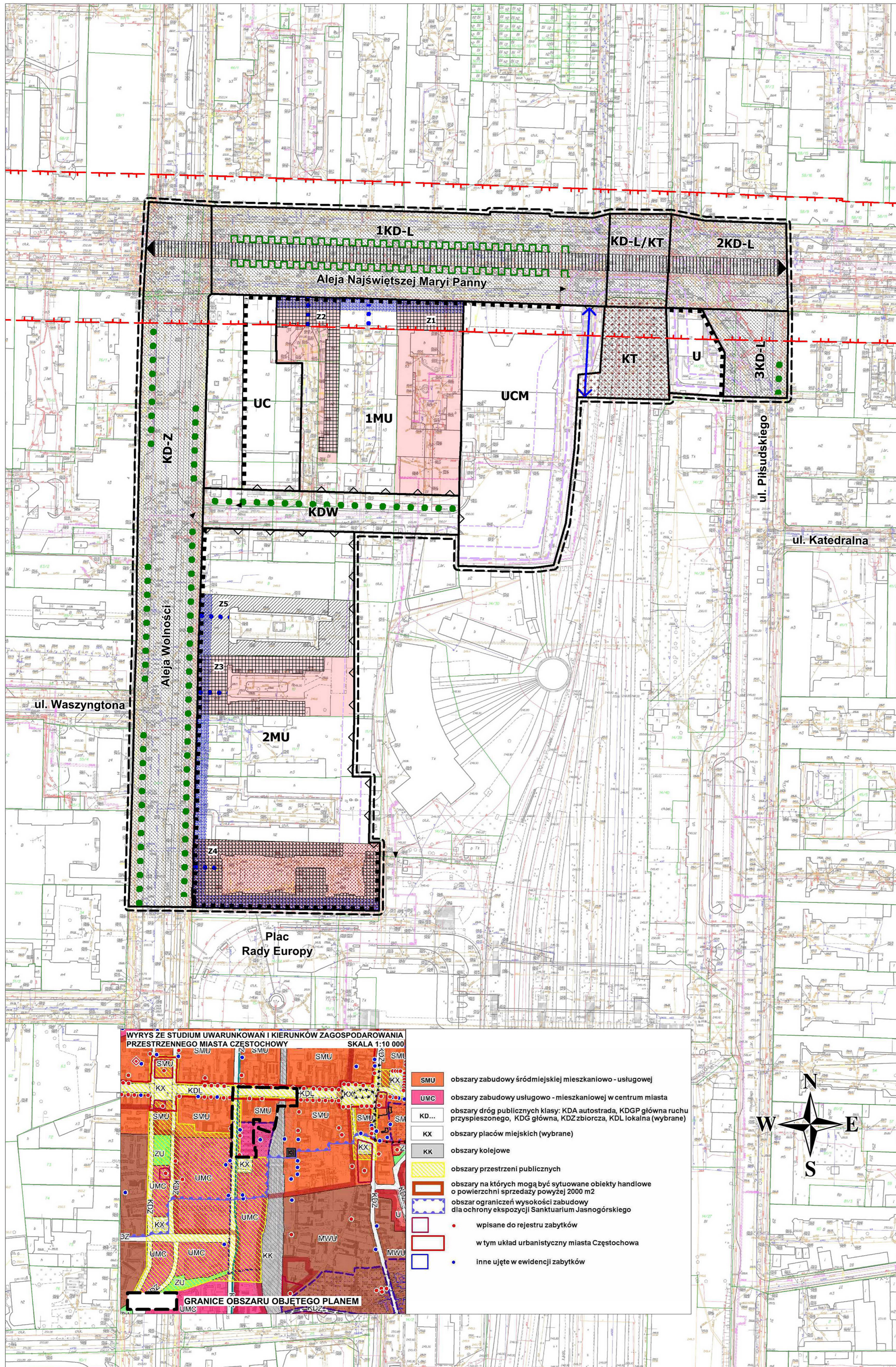
DO UCHWAŁY NR 981.LXXV.2023 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 16.02.2023 r.
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmującego obszar położony w CENTRUM CZĘSTOCHOWY W REJONIE ALEI NAJŚWIĘTSZEJ MARYI PANNY ORAZ ULICY PIŁSUDSKIEGO I ALEI WOLNOŚCI

RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO skala 1:1000



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



	SMU obszary zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo - usługowej
	UMC obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej w centrum miasta
	KD... obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
	KX obszary placów miejskich (wybrane)
	KK obszary kolejowe
	obszary przestrzeni publicznych
	obszary na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego
	wpisane do rejestru zabytków
	w tym układ urbanistyczny miasta Częstochowa
	Inne ujęte w ewidencji zabytków

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulicy Piłsudskiego i Alei Wolności – etap I

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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulicy Piłsudskiego i Alei Wolności – etap I, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

<i>Nr</i>	<i>Data wpływu uwagi</i>	<i>Zgłaszający uwagę</i>	<i>Treść uwagi (streszczenie), oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</i>	<i>Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</i>	<i>Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy</i>	<i>Uzasadnienie rozstrzygnięcia</i>
1.	21.12.2022r	osoba fizyczna	W § 5 ust. 14 pkt 1) wpisać „dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3,0m ponad wysokość budynków”.	Cały obszar planu	uwaga nieuwzględniona	Zapis planu § 5 ust. 14 pkt 1) dotyczący dopuszczenia na budynkach (ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy) lokalizacji „dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 10% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3,0 m ponad wysokość budynków”, ma na celu umożliwienie realizacji obiektów technicznych, niezbędnych do obsługi tej zabudowy (np.: części technicznych dźwigów, klimatyzacji, sterowni itp.). Zwiększenie w § 5 ust. 14 pkt 1) parametru 10% powierzchni zabudowy budynku do 30% (zgodnie z wniesioną uwagą) mogłoby prowadzić do realizacji dodatkowej kondygnacji zabudowy, co nie było celem tego zapisu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 981.LXXV.2023

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 16 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulicy Piłsudskiego i Alei Wolności – etap I nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 981.LXXV.2023
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 16 lutego 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę