

UCHWAŁA NR...
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 609 i 721), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze - 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 2019r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 36,2ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 180.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w centrum Częstochowy, w rejonie Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze.

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

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

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący Załącznik Nr 1;
- 2) *rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2;*
- 3) *rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące Załącznik Nr 3;*
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące Załącznik Nr 4.

§3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje łącznie na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;
- 2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są :

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
 - a) **UK** - teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
 - b) **UP** - teren zabudowy usługowej – usługi publiczne,
 - c) **US** – teren zabudowy usługowej – usług sportu,
 - d) **U/ZP** – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,
 - e) **U/MW** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - f) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
 - g) **ZP** - teren zieleni urządzonej,
 - h) **KDZ** – teren dróg publicznych – droga zbiorcza,
 - i) **KDD** – teren dróg publicznych – droga dojazdowa,
 - j) **KDX** – teren ciągów pieszo-jezdnych,
 - k) **KX** – teren ciągów pieszych i placów;
- 6) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym;
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego:
 - a) obszar przestrzeni publicznej,
 - b) pierzeje ulic objęte ochroną,
 - c) oś widokowa o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta,
 - d) strefa otwarcia widokowego;
- 8) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) pomnik historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów”,
 - b) układ urbanistyczny miasta Częstochowy wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego,
 - c) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego (oznaczone symbolami od Z1 do Z11),
 - d) inne zabytki nieruchome znajdujące się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy (oznaczone symbolami od Z12 do Z19),
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej, obejmująca historyczny zespół budowlany przy ulicy 7 Kamienic,
 - f) obiekty o dużych walorach architektonicznych, oznaczone symbolami od od Z20 do Z23,
 - g) zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne obszarowe/ punktowe.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu, w tym m.in.:

- 1) działki, na których zlokalizowane są zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
- 2) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 3) zasięg udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325);
- 4) pomniki przyrody.

4. Użycie 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.

5. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują

łącznie.

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

7. Określone dla poszczególnych terenów wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, należy odnosić do powierzchni działki budowlanej lub jej części, która znajduje się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

8. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 niniejszej uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

9. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania.

W szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym : terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów, dla których nie przewiduje się lokalizacji zabudowy.

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

- 1) budynku frontowym - należy przez to rozumieć budynek (w tym narożny) usytuowany na działce budowlanej w najmniejszej odległości od linii rozgraniczającej terenu komunikacji;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dachy wielospadowe i dwuspadowe założone na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°, niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 4) dekoracji architektonicznej – należy przez to rozumieć trwale związane z budynkiem dekoracje malarskie i architektoniczne (w tym: ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, gzymsy, cokoły, fryzy, opaski a także inne motywy dekoracyjne elewacji jak: portale, obramienia otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady) wraz z zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;
- 5) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku frontowego wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami, znajdującą się od strony dróg publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenach dróg wewnętrznych;
- 6) historycznej kolorystyce – należy przez to rozumieć kolorystykę ustaloną na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikającą z zachowanych źródeł lub opracowań historycznych;
- 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 8) kompozycji architektonicznej budynku – należy przez to rozumieć sposób powiązania elementów budynku jak: linii, płaszczyzn, brył, podziałów elewacji, detali i akcentów

- plastycznych;
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi ściany projektowanego budynku od linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków oraz elementów takich jak np.: balkony, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, dźwigi osobowe, elementy wystroju elewacji;
 - 10) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku frontowego, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak np.: balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, dźwigi osobowe, elementy wystroju elewacji (okapy, gzymsy, ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, cokoły, fryzy, opaski, portale, obramowania otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady itp.) wraz z materiałami wykończeniowymi, a także szyldy;
 - 11) meblach miejskich – należy przez to rozumieć te obiekty małej architektury, które stanowią część infrastruktury przestrzeni miejskiej, w szczególności takie jak: zieleń w donicach, ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, słupki wygradzające, łańcuchy;
 - 12) nietrwale związanym z gruntem obiekcie zaplecza gastronomicznego - należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny obiekt budowlany o szklanych elewacjach stanowiących min. 70% łącznej powierzchni elewacji, przystosowany do sezonowej (w okresie letnim tj. pomiędzy 1 kwietnia a 31 października) lokalizacji miejsc konsumpcyjnych oraz do obsługi ogródka gastronomicznego nieposiadającego własnego lokalu gastronomicznego, o wysokości nie większej niż 3,5m i o powierzchni nie większej niż 65m²;
 - 13) oficynach – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, zlokalizowane za budynkiem frontowym i usytuowane bezpośrednio przy co najmniej jednej granicy z działką budowlaną, mogące stanowić np. boczne skrzydło/skrzydła budynku frontowego;
 - 14) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć wyodrębnione poza budynkiem miejsce, przystosowane do zwiększenia liczby miejsc konsumpcyjnych w przyległym lokalu gastronomicznym, składające się ze stolików, siedzisk i pojemników z zielenią, bez stosowania podestów, trwałych zadaszeń oraz nieprzejrzystych przegród pionowych;
 - 15) osi widokowej - należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą, kierująca wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu – dominanty przestrzenne - w tym znajdujące się poza obszarem planu;
 - 16) pierzei - należy przez to rozumieć zwarty ciąg zabudowy, tworzony przez elewacje frontowe budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych, charakteryzujący się:
 - a) lokalizacją każdego budynku frontowego w obowiązującej linii zabudowy,
 - b) szerokością każdego budynku frontowego równą szerokości frontu działki budowlanej (tj. każdy budynek frontowy zlokalizowany jest bezpośrednio przy minimum dwóch granicach z działkami budowlanymi, przylegając do budynku zlokalizowanego na minimum jednej z graniczących działek budowlanych),
 - c) dostępem działek budowlanych do terenu komunikacji przejściami i przejazdami bramowymi,
 - d) dopuszczeniem podcieni w poziomie przyziemia budynków zlokalizowanych przy skrzyżowaniu dróg publicznych;
 - 17) powierzchni użytkowej, powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźniki

powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje §12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1679);

- 18) 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, części, wyrobów finalnych;
- 19) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działek budowlanych i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 20) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 21) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; funkcje przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni użytkowej zabudowy i 40% powierzchni działki budowlanej;
- 22) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym (bądź symbolem literowym wraz z numerem porządkowym, służącym identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych) część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 23) tymczasowych obiektach gastronomicznych - należy przez to rozumieć obiekty tymczasowe, takie jak np.: pawilony, wiaty, stragany, ławy, namioty, przyczepy lub inne pojazdy wykorzystywane do pełnienia funkcji gastronomicznej, z wyłączeniem obiektów, o których mowa w pkt 12 i 24;
- 24) tymczasowych obiektach wykorzystywanych w ramach imprez okolicznościowych – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty usługowo-handlowe oraz służące organizacji okolicznościowych imprez plenerowych, wystaw, pokazów i targów, zlokalizowane wyłącznie na czas ich trwania;
- 25) usługach - należy przez to rozumieć czynności przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; grupa obejmuje obiekty mieszczące się w definicji „usług publicznych”, nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” i „wytwórczość”;
- 26) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi świadczone w budynku użyteczności publicznej z zakresu: administracji, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, usług pocztowych;
- 27) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy wejściu do obiektu, do najwyższej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);
- 28) wytwórczości – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018r. Prawo przedsiębiorców (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 236), w tym rzemieślników, w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (jt. Dz.U. z 2020r. poz. 2159);

29) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała - oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działka budowlana, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe - odpowiadają definicjom zawartym w ustawie;
- 4) historyczny zespół budowlany – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 840, z 2023r. poz. 951 i 1688);
- 5) infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 604);
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002r. ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z 2023r. poz. 2442);
- 7) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz.U. z 2022r. poz.2240);
- 8) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 poz.1839 z 2022r. poz. 1071 z 2023r. poz. 1724);
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029);
- 10) zabudowa śródmiejska - odpowiada definicji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) zabudowa zamieszkania zbiorowego – odpowiada budynkom zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§5. 1. Ustala się za zgodne z planem :

- 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 1994r. Prawo budowlane (jt. Dz.U. z 2024r. poz.725);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących bezpośredniej obsłudze terenu;
- 4) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące bezpośredniej obsłudze terenu, o ile ich realizacja nie wiąże się z ograniczeniami uniemożliwiającymi zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako tereny zieleni lub parkingów.

2. W granicach terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy, w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie, dopuszcza się :
- 1) nadbudowę istniejących budynków o wysokości równej lub większej od wysokości dopuszczonej planem o nie więcej niż 1,0m;
 - 2) rozbudowę o nie więcej niż 5%, na działkach o powierzchni zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem, z odpowiednim zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
3. Ustalenia zawarte w ust. 1, 2 obowiązują z zastrzeżeniem zapisów dla :
- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia, zawartych w §12;
 - 2) innych zabytków nieruchomych znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, zawartych w §13;
 - 3) strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej historyczny zespół budowlany przy ulicy 7 Kamienic, zawartych w §14;
 - 4) budynków o dużych walorach architektonicznych, zawartych w §15.
4. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy przy drogach publicznych z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem cofnięcia elewacji frontowych w stosunku do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy:
- 1) ścian parteru budynku w postaci podcieni;
 - 2) do 30% długości całkowitej elewacji frontowej - lecz o nie więcej niż 3m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy.
5. Lokalizacja nowej zabudowy a także rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków wymaga:
- 1) zachowania linii zabudowy wyznaczonych w planie, z uwzględnieniem zapisów zawartych w ust.4;
 - 2) w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia: realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności takich jak pochylnie i podesty;
 - 3) przy drogach publicznych - spełnienia zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz.U z 2024r. poz.320) oraz zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników i zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach dróg.
6. Ustala się zasadę projektowania uniwersalnego, celem zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, przestrzeni publicznych oraz dróg publicznych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.
- §6. Celem zapewnienia zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:
- 1) ochronę zespołu klasztorного OO. Paulinów na Jasnej Górze, oznaczonego symbolem Z1, poprzez:
 - a) wyznaczenie osi widokowej o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta, na przedłużeniu osi Alei Najświętszej Maryi Panny, wskazaną graficznie na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KX, zapewniającą powiązania kompozycyjno-widokowe Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze z kościołem pw. św. Zygmunta,
 - b) wyznaczenie strefy otwarcia widokowego w obrębie błoni jasnogórskich, w granicach terenu oznaczonego 3ZP, wskazanej graficznie na rysunku planu,
 - c) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 9,
 - d) zakaz realizacji funkcji parkingowej w formie parkingów terenowych oraz nadziemnych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego

symbolem 4ZP;

- 2) ochronę zabudowy fragmentów pierzei ulic o. Augustyna Kordeckiego i Klasztornej, wyznaczonych graficznie na rysunku planu.

§7. 1. Dla ochrony osi widokowej na przedłużeniu osi Alei Najświętszej Maryi Panny, wskazanej graficznie na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KX, zapewniającej powiązania kompozycyjno-widokowe Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze z kościołem pw. św. Zygmunta ustala się :

- 1) nakaz kształtowania układu i wzoru posadzek oraz zieleni w sposób podkreślający oś widokową;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz zieleni o wysokości wyższej niż 50cm, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - a) mebli miejskich nieprzesłaniających widoku,
 - b) elementów tymczasowych w postaci dekoracji świątecznych i instalacji artystycznych.

2. W strefie otwarcia widokowego w obrębie błoni jasnogórskich, w granicach terenu oznaczonego 3ZP ustala się zakaz wprowadzania wszelkich obiektów budowlanych, w tym obiektów kubaturowych oraz obiektów nietrwale związanych z gruntem, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Dla ochrony zabudowy fragmentów pierzei ulic Augustyna Kordeckiego i Klasztornej ustala się:

- 1) spełnienie wymagań zawartych w §4 ust.1 pkt 16;
- 2) utrzymanie obowiązującej linii zabudowy;
- 3) kształtowanie zabudowy w sposób tworzący pierzeję na całej szerokości działki budowlanej, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji istniejących bądź lokalizacji nowych przejść i przejazdów bramowych;
- 4) zachowanie istniejącego układu podziałów elewacji, w szczególności w zakresie symetrii, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych, drzwiowych i bramowych;
- 5) na elewacjach ceglanych i murach kamiennych zakaz realizacji wtórnych okładzin.

§8. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych:

- 1) stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. cegły, kamienia wapiennego, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, itp.;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych łączenie maksymalnie dwóch rodzajów elewacyjnych materiałów wykończeniowych dla jednego budynku;
- 3) kolorystyka farb i tynków zewnętrznych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych:
 - a) współczynnik wyrażający nasycenie koloru nie może przekroczyć 20%,
 - b) współczynnik jasności koloru nie może być niższy niż 80%;
 - c) dla dachów o kącie nachylenia powyżej 12° stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego oraz szarego.

2. Ustala się zakaz montażu na elewacjach frontowych budynków oraz na połaciach dachowych widocznych z poziomu ulicy urządzeń technicznych takich jak : anteny telewizyjne, klimatyzatory, panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne a także rozprzewadzenia przewodów i instalacji technicznych, za wyjątkiem instalacji niezbędnych dla celów bezpieczeństwa i użytkowania budynku oraz infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

3. Nad płaszczyznę dachów budynków dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne, o wysokości nie większej niż 3m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu, z zastrzeżeniem, że urządzenia te nie będą widoczne z poziomu ulicy.

4. Ustalenia zawarte w ust. 1-3 obowiązują z zastrzeżeniem zapisów dla :
- 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia, zawartych w §12;
 - 2) innych zabytków nieruchomych znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, zawartych w §13;
 - 3) strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej historyczny zespół budowlany przy ulicy 7 Kamienic, zawartych w §14;
 - 4) budynków o dużych walorach architektonicznych, zawartych w §15.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§9. 1. Wyznacza się przestrzenie publiczne wymagające ochrony lub ukształtowania, obejmujące tereny: 1ZP, 2ZP, 3ZP, KX, 1KDX, 4KDD, KDZ.

2. Ustala się wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań umożliwiających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp i korzystanie z przestrzeni publicznych;
- 2) w zakresie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym w szczególności mebli miejskich oraz obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku ustala się:
 - a) lokalizowanie obiektów o wysokości nie większej niż 3,5m z zastrzeżeniem ustaleń dla osi widokowej o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta oraz strefy otwarcia widokowego zawartych w §7,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów o jaskrawej kolorystyce, wykorzystujących efekty świetlne, emitujące dźwięk lub światło o zmiennym natężeniu, za wyjątkiem instalacji artystycznych i fontann;
- 3) zakaz lokalizacji :
 - a) tymczasowych obiektów gastronomicznych,
 - b) nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 3ZP;
- 4) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, określonych dla każdego z terenów, dopuszcza się realizację ogródków gastronomicznych oraz tymczasowych obiektów wykorzystywanych w ramach imprez okolicznościowych;
- 5) realizację zespołów zieleni wysokiej i niskiej z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu oraz z maksymalnym zachowaniem zieleni istniejącej.

3. Dla realizacji ogródków gastronomicznych, których definicja zawiera się w §4 ust.1 pkt 14, ustala się :

- 1) wykonanie z trwałych elementów, cechujących się wysoką jakością i estetyką;
- 2) zakaz realizacji namiotów ogrodowych;
- 3) wygradzenia miejsca zajmowanego przez ogródek gastronomiczny przegrodami pionowymi o wysokości do 1,0m;
- 4) zadaszenia wyłącznie w formie parasoli, markiz lub konstrukcji samonośnych z zakazem stosowania przekryć o kształcie kopuł, stożków i wyobleń;
- 5) dopuszczenie występowania wyłącznie jednego rodzaju zadaszeń o ujednoliconym kolorze w obrębie ogródka gastronomicznego;
- 6) zakaz ustawiania przenośnych sanitariatów oraz realizacji podestów w obrysie ogródka gastronomicznego.

4. Dla nietrwale związanego z gruntem obiektu zaplecza gastronomicznego w granicy terenu 3ZP, którego definicja zawiera się w §4 ust.1 pkt 14, ustala się :

- 1) realizację obiektu w trwałej konstrukcji metalowej;
- 2) zakaz stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;

- 3) zakaz stosowania jako materiału wypełniającego elewacje pleksi i drewna;
 - 4) realizację zadaszania płaskiego, z dopuszczeniem wypełnienia ze szkła.
5. W granicach obszaru przestrzeni publicznych obowiązują również ustalenia szczegółowe, określone dla każdego z terenów.

Rozdział 4.

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

§10. W granicach pomnika historii „Częstochowa - Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów”, ustanowionego Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994r. w sprawie uznania za pomnik historii (M.P. z 1994r. Nr 50 poz. 413), którego granice wskazano graficznie na rysunku planu, ustala się:

- 1) zakaz realizacji :
 - a) kubaturowych obiektów budowlanych nieuwarunkowanych historycznie,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, w tym urządzeń reklamowych o zmiennej treści,
 - c) urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej na elewacjach budynków i dachach, a także bezpośrednio na gruncie, za wyjątkiem niezbędnych urządzeń służących bezpieczeństwu oraz iluminacji budynku;
- 2) do wszelkich prac inwestycyjnych, odpowiednio do ich zakresu, obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§11. W granicach układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego, obejmującego dawne założenie miejskie Starej Częstochowy i Częstochówki, którego granice wskazano graficznie na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz uzupełnienia pierzei oraz realizacji zabudowy o parametrach nawiązujących do zachowanych sąsiednich budynków zabytkowych, z dopuszczeniem rozwiązań neutralnych, niehistoryzujących, przy czym nowa zabudowa nie może dominować względem chronionych budynków zabytkowych;
- 2) nakaz nawiązania wysokości gzymsu wieńczącego na elewacjach frontowych do co najmniej jednej sąsiedniej posesji (zachowanie ciągłości gzymsu wieńczącego na przylegających nieruchomościach);
- 3) dla zabudowy oficynowej nakaz ograniczenia wysokości oficyn do wysokości budynków frontowych;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych; funkcję tę dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w budynek związany z podstawowym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego 1U/MW;
- 5) zakaz lokalizacji wiat, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej;
- 6) dopuszczenie realizacji ogródków gastronomicznych, nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego oraz tymczasowych obiektów wykorzystywanych w ramach imprez okolicznościowych, wyłącznie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla każdego dla terenów;
- 7) zakaz instalowania :
 - a) na budynkach nowych instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3,0m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych,
 - b) na budynkach oraz na gruncie paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych;
- 8) zachowanie układu zadrzewień przydrożnych w formie szpalerów lub alei drzew.

§12. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenie, oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

- 1) **Z1** - Zespół Klasztorny OO. Paulinów na Jasnej Górze;
- 2) **Z2** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 9, z terenem działki;
- 3) **Z3** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 13, z terenem działki;
- 4) **Z4** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 15, z terenem działki;
- 5) **Z5** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 17, z terenem działki;
- 6) **Z6** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 19, z terenem działki;
- 7) **Z7** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 21, z terenem działki;
- 8) **Z8** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 23, z terenem działki;
- 9) **Z9** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 25, z terenem działki;
- 10) **Z10** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 27, z terenem działki;
- 11) **Z11** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 29, z terenem działki.

2. Dla zabytków nieruchomości, o których mowa w §12 ust. 1, ustala się ich zachowanie i konserwację, a do wszelkich prac inwestycyjnych stosuje się, odpowiednio do ich zakresu, przepisy ustawy dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§13. 1. W granicach obszaru objętego planem obejmuje się ochroną inne zabytki nieruchome, znajdujące się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

- 1) **Z12** - kamienica przy ul. 7 Kamienic 11;
- 2) zespół pawilonów Krajowej Wystawy Przemysłu i Rolnictwa z 1909 roku, w tym:
 - a) **Z13** – wzorcowa zagroda włościańska,
 - b) **Z14** – pawilon muzeum przemysłu ludowego tzw. „Spichlerz Polski”,
 - c) **Z15** – muzeum higieniczne,
 - d) **Z16** – Pawilon Towarzystwa Akcyjnego „Zawiercie”,
 - e) **Z17** – altana dla orkiestry;
- 3) **Z18** – Park im. Stanisława Staszica;
- 4) **Z19** – Park im. 3 Maja.

2. Dla innych zabytków nieruchomości, o których mowa w §13 ust.1 ustala się :

- 1) nakaz zachowania w pierwotnej lokalizacji historycznej bryły budynku, rozumianej jako: gabaryty, wysokość, spadek głównych połaci dachowych (z tolerancją do 5°), kompozycja elewacji;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy w sposób nieobniżający wartości historycznych i architektonicznych obiektów, z maksymalnym wykorzystaniem oryginalnej substancji z cegły lub kamienia;
- 3) nakaz zachowania pierwotnych elementów wystroju elewacji z zakazem stosowania wtórnych okładzin;
- 4) zakaz montażu na elewacjach budynków oraz na połaciach dachowych urządzeń technicznych takich jak anteny telewizyjne, świetliki dachowe, klimatyzatory, panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne a także rozprzewadzenia przewodów i instalacji technicznych, za wyjątkiem instalacji niezbędnych dla celów bezpieczeństwa i użytkowania budynku.

3. Ustala się utrzymanie i konserwację Parków Podjasnogórskich, oznaczonych symbolami Z18, Z19, z jednoczesnym zakazem realizacji nowych obiektów kubaturowych nieuwarunkowanych historycznie.

§14. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny zespół budowlany przy ulicy 7 Kamienic, której granice określono graficznie na rysunku planu.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) dla kamienic tworzących pierzeje ulicy 7 Kamienic:

- a) zakaz nadbudowy elewacji i dachów kamienic frontowych,
 - b) zakaz wprowadzania nieuzasadnionych historycznie zmian w wystroju elewacji frontowych z dopuszczeniem przywrócenia pierwotnej kompozycji lub elementów wystroju architektonicznego, w tym kształtu dawnych podcieni budynków,
 - c) nakaz stosowania historycznej kolorystyki;
 - d) dla elewacji frontowych nakaz przywrócenia historycznych wzorów stolarki okiennej i drzwiowej, w szczególności dla pięt budynków,
- 2) dla kamienicy przy ulicy 7 Kamienic 19 : nakaz utrzymania drewnianej galerii od strony podwórza;
- 3) nakaz utrzymania i konserwacji zabytków małej architektury i obiektów ruchomych w tym:
- a) fontanny z figurą anioła oraz rzeźby lwa, zlokalizowanych w podwórzu przy ul. 7 Kamienic 21,
 - b) figura św. Barbary, zlokalizowana przy ul. 7 Kamienic 29;
- 4) dla nowej zabudowy nakaz:
- a) stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. cegły, kamienia wapiennego, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu,
 - b) łączenie maksymalnie dwóch rodzajów elewacyjnych materiałów wykończeniowych dla jednego budynku,
 - c) podporządkowania nowej zabudowy wewnątrz działek historycznej kompozycji przestrzennej tj. zabudowa oficynowa jedno i dwustronna oraz zabudowa w formie oficyny tylnej, z zastrzeżeniem zapisów §11 pkt 3;
- 5) ograniczenie powierzchni parkingowych wewnątrz nieruchomości z dopuszczeniem przywrócenia historycznej, kamiennej nawierzchni w podwórzach nieruchomości.

§15. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i obiekty o dużych walorach architektonicznych, oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

- 1) **Z20** - oficyna przy ul. 7 Kamienic 27;
- 2) **Z21** – budynki hal przy ul. Klasztornej;
- 3) **Z22** - budynki kramów przy ul. Klasztornej;
- 4) **Z23** - mur ogrodzeniowy parku klasztornego wzdłuż ulic Klasztornej i Kubiny.

2. Dla budynków i obiektów o dużych walorach architektonicznych, o których mowa w §15 ust. 1, wprowadza się:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły obiektów i elewacji, w tym pierwotnych elementów wystroju elewacji;
- 2) zakaz realizacji wtórnych okładzin.

§16. 1. W granicach obszaru objętego planem obejmuje się ochroną zabytki archeologiczne :

- 1) wpisane do rejestru zabytków, oznaczone A-79 - stanowisko archeologiczne obszarowe Nr 79 w m. Częstochowa – Twierdza Jasnogórska (AZP 86-48/31);
- 2) znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone jako :
 - a) A-53 - stanowisko archeologiczne punktowe Nr 53 w m. Częstochowa (AZP 86-48/5),
 - b) A-55 - stanowisko archeologiczne punktowe Nr 55 w m. Częstochowa (AZP86-48/7),
 - c) A-78 - stanowisko archeologiczne punktowe Nr 78 w m. Częstochowa - Klasztor Jasnogórski (AZP 86-48/30).

2. W granicach terenów, o których mowa w §16 ust. 1, do robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

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

§17.1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez wykorzystanie ciepła sieciowego, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska, a w szczególności paliw ciekłych oraz energii ze źródeł odnawialnych.

2. W prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej ustala się stosowanie instalacji i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie emisji substancji wprowadzanych do powietrza, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz.U. z 2024r. poz.54).

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której tytuł prawny ma prowadzący działalność.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 1478, 1688, 1890, 1963 i 2029);
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

5. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne oraz przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 757).

6. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu inwestycji, wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 03.04.2014r. poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

7. Dla terenów faktycznie zagospodarowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wymagane jest zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

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

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagający utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 4) stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych, składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;

- 5) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 6) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (jt. Dz.U. z 2023r. poz.1587, 1597, 1688, 1852 i 2029).

Rozdział 6.

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

§19.1. Utrzymuje się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi : ulicę ks. Jerzego Popiełuszki i gen. Kazimierza Pułaskiego, zlokalizowane poza granicami planu i stanowiące jego wschodnią granicę.

2. Ustala się obsługę komunikacją wewnątrz obszaru planu poprzez istniejący układ komunikacyjny, z zachowaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem niezbędnej modernizacji, przebudowy i rozbudowy, obejmującej :

- 1) istniejącą drogę klasy zbiorczej, ulicę 7 Kamienic, oznaczoną symbolem KDZ;
- 2) istniejące drogi klasy dojazdowej:
 - a) ulicę Grunwaldzką, oznaczoną symbolem 1KDD,
 - b) ulicę Zgody, oznaczoną symbolem 2KDD,
 - c) ulicę Klasztorną, oznaczoną symbolami 3KDD, 4KDD ;
- 3) istniejące ciągi pieszo-jezdne, obejmujące :
 - a) Pasaż Biskupa Stefana Bareły, oznaczony symbolem 1KDX,
 - b) ciąg komunikacyjny prowadzący do Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze, oznaczony symbolem 2KDX;
- 4) place i ciągi piesze, obejmujące Aleję Henryka Sienkiewicza, oznaczone symbolem KX.

3. W granicy obszaru objętego planem ustala się:

- 1) jako warunek lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach, zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt. 14 ustawy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) dla terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych o parametrach pozwalających na włączenie do drogi publicznej w sposób odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu oraz przy uwzględnieniu przepisów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może wynosić mniej niż 5m.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem ustaleń dla obszaru przestrzeni publicznej, zawartych w § 9 oraz ustaleń dla układu urbanistycznego miasta Częstochowy zawartych w §11, ustala się lokalizację 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, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;
- 2) mebli miejskich;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego, w tym stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych.

§20.1. Dla realizacji nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz zmiany sposobu użytkowania dla funkcji : mieszkaniowej, usługowej i zamieszkania zbiorowego obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości wymaganych miejsc do parkowania, określonej wskaźnikami

zawartymi w ust.2. Stanowiska postojowe należy lokalizować:

- 1) w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) w sposób niepowodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.

2. Ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych nowych miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej : 2 stanowiska postojowe na każdy nowy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej : 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 3) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego :
 - a) o funkcji hotelu, motelu, pensjonatu i pokoi gościnnych : 1 stanowisko postojowe na 1 pokój,
 - b) o funkcji domu zakonnego : 1 stanowisko postojowe na 10 mieszkańców, ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 4) dla obiektów handlowych 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 50m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży;
- 5) dla usług związanych ze sportem i rekreacją - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej pomieszczeń ogólnodostępnych.

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

- 1) w granicach pomnika historii:
 - a) dopuszczenie realizacji wyłącznie garażu podziemnego w granicy terenu oznaczonego symbolem 3ZP,
 - b) zakaz realizacji miejsc do parkowania w formie terenowych stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1U/MW, 2U/MW, MN/U, 2UP dopuszczenie zabezpieczenia stanowisk postojowych w garażu;
- 3) zakaz realizacji nowych garaży jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) w przypadku konieczności realizacji powyżej 20 miejsc parkingowych związanych z obsługą inwestycji realizację parkingu z wkomponowanymi elementami zieleni, z zastosowaniem przelicznika : 1 drzewo na 6 stanowisk postojowych.

4. W granicach terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

5. W zakresie sposobu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby z niepełnosprawnością, z zastosowaniem gładkiej, antypoślizgowej nawierzchni, bez zmian poziomów i zjazdów w obrębie stanowiska oraz z zapewnieniem pozbawionego krawężników wejścia na ciąg pieszy, przy maksymalnej dopuszczalnej różnicy poziomów 2cm.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§21.1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zasadę ich trasowania pod ziemią, w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.

3. Lokalizacja nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest :

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej

i dopuszczonej planem zabudowy, w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod warunkiem niewprowadzania 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.

4. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i zabudowanych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów bytowo-gospodarczych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem jej rozbudowy,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 275) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. ws. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009r. Nr 124 poz.1030);
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy;
- 4) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 266);
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) w oparciu o zasadę wykorzystania ciepła sieciowego, gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych,
 - b) z dopuszczeniem indywidualnych źródeł ciepłaz uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- 6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych :
 - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:
 - z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
 - poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia do istniejących sieci kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych do sieci wód.

5. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz.U. z 2024 poz. 399), ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

6. Obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz.U. 2024r. poz.34) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

7. W zakresie bezprzewodowej łączności publicznej dla terenów dopuszczonych do realizacji

zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

8. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§22. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek : 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek - 30m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 120°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§23. Dla terenu oznaczonego symbolem **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) usługi publiczne;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się zakaz realizacji kubaturowych obiektów budowlanych nieuwarunkowanych historycznie, za wyjątkiem obiektów ściśle związanych z kultem religijnym,
 - b) obowiązują ustalenia dla :
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy zawarte w §11,
 - zabytków nieruchomych i ich otoczenia zawarte w §12,
 - budynków i obiektów o dużych walorach architektonicznych zawarte w §15,
 - stanowisk archeologicznych zawarte w §16,
 - c) za zgodne z przeznaczeniem terenu ustala się :
 - prowadzenie prac budowlanych związanych z funkcjonowaniem, ochroną i zachowaniem istniejącego zabytkowego Zespołu Klasztornego OO. Paulinów na Jasnej Górze,
 - realizację niezbędnych dla funkcjonowania zespołu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,3 - max. 3,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 35%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 8%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy :
 - a) dla budynków do 35m, z dominantą wieży jasnogórskiej o wysokości do 106,3m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych do 4m od poziomu terenu.

§24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1UP**, **2UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa - usługi publiczne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu :
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1UP obowiązują ustalenia dla :
 - obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §9,
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy zawarte w §11,
 - zabytków nieruchomych i ich otoczenia zawarte w §12,
 - innych zabytków nieruchomych zawarte w §13,
 - b) realizację funkcji usługowej dopuszcza się w formie lokali, stanowiących część budynku związanego z podstawowym przeznaczeniem terenu, w których prowadzone będą usługi o profilu uzupełniającym podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) dla terenu oznaczonego 1UP dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach wykorzystania ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulicy 7 Kamienic;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu :
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 2,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :
 - dla terenu 1UP: max. 25%,
 - dla terenu 2UP : max. 40%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej :
 - dla terenu 1UP: 40%,
 - dla terenu 2UP : 25%,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy :
 - a) dla budynków w granicach terenu 1UP: do 11m,
 - b) dla budynków w granicach terenu 2UP: do 18m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych do 4m od poziomu terenu;
- 6) w zakresie geometrii dachu ustala się realizację dachów o kącie nachylenia do 35°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

§25. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu : zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązują ustalenia dla:
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - b) realizację funkcji usługowej dopuszcza się w formie lokali, stanowiących część

budynku związanego z podstawowym przeznaczeniem terenu, w których prowadzone będą usługi o profilu uzupełniającym podstawowe przeznaczenie terenu,

- c) ustala się nakaz utrzymania otwartych kortów/ boisk, z zakazem realizacji trwałych lub tymczasowych zadaszeń, w tym zadaszeń pneumatycznych,
 - d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach wykorzystania ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulicy 3 Maja;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 0,5,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 20%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych:
- a) dla budynków : do 10m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych : do 3,5m od poziomu terenu;
- 6) w zakresie geometrii dachu ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci do 25°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

§26. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu : zieleń urządzone;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązują ustalenia dla:
 - zabudowy pierzei ulic zawarte w §7,
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru o.o. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - b) zakaz niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów; funkcja magazynowania związana z prowadzoną działalnością usługową może stanowić wyłącznie część budynku o funkcji usługowej,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach wykorzystania ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulicy Klasztornej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : min. 0,1 - max. 0,2,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 15%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 50%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy :
 - a) dla budynków tworzących pierzeję : do 4m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych do 4m od poziomu terenu;
- 6) w zakresie geometrii dachu ustala się realizację dachów dwuspadowych o kalenicy równoległej do ulicy i kącie nachylenia do 25°.

§27. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U/MW**, **2U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązują ustalenia dla:
 - zabudowy pierzei ulic zawarte w §7,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - zabytków nieruchomości i ich otoczenia zawarte w §12,
 - innych zabytków nieruchomości zawarte w §13,
 - historycznego zespołu budowlanego przy ulicy 7 Kamienic zawarte w §14,
 - budynków i obiektów o dużych walorach architektonicznych zawarte w §15,
 - stanowisk archeologicznych zawarte w §16,
 - b) ustala się, że tereny oznaczone symbolami 1U/MW, 2U/MW wchodzi w skład obszaru zabudowy śródmiejskiej,
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji :
 - tymczasowych obiektów budowlanych w tym nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego i wiat, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji ogródków gastronomicznych,
 - niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów; funkcja magazynowania związana z prowadzoną działalnością usługową może stanowić wyłącznie część budynku o funkcji usługowej,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MW dopuszcza się realizację w głębi nieruchomości parterowych garaży murowanych stanowiących uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej,
 - f) za zgodną z przeznaczeniem terenu uznaje się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej i stanowisk postojowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,2 - max. 2,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej :
 - w granicach terenu 1U/MW max. 40%,
 - w granicach terenu 2U/MW max. 55%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej :
 - w granicach terenu 1U/MW min. 30%,
 - w granicach terenu 2U/MW min. 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy :
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu:
 - w granicach terenu 1U/MW: do 15m,
 - w granicach terenu 2U/MW: do 11m,
 - b) dla budynków garażowych : do 4m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych do 4m;

- 6) w zakresie geometrii dachu ustala się realizację dachów o kącie nachylenia do 25°, z zastrzeżeniem utrzymania istniejącej geometrii dachu dla :
 - a) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia, o których mowa w §12,
 - b) innych zabytków nieruchomych znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, o których mowa w §13.

§28. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się, że teren wchodzi w skład obszaru zabudowy śródmiejskiej,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i wiat,
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5m od tej granicy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,3 - max. 1,5,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 45%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 20%;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu: do 15m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych : do 4m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych : do 8m od poziomu terenu;
- 6) w zakresie geometrii dachu ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 35°.

§29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzone;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia dla :
 - obszaru przestrzeni publicznej, zawarte w §9,
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - innych zabytków nieruchomych zawarte w §13,
 - b) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się realizację:
 - placów, promenad, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - zbiorników wodnych,
 - niezbędnych dla obsługi terenu urządzeń infrastruktury technicznej,
 - mebli miejskich i obiektów małej architektury, w szczególności takich jak: rzeźby, fontanny, place zabaw, urządzenia siłowni zewnętrznej oraz inne

- elementy wyposażenia /obiekty architektury parkowej,
- c) ustala się zakaz lokalizacji nowych kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji:
 - obiektów budowlanych uwarunkowanych historycznie,
 - obiektów wskazanych w pkt 2 litera b,
 - ogródków gastronomicznych, na zasadach określonych w §9 ust.3,
 - d) ustala się zasadę stosowania spójnych rozwiązań w zakresie formy i materiałów, z jakich wykonane będą elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz meble miejskie,
 - e) w stosunku do istniejących innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych w granicy terenu ZP ustala się za zgodne z planem prowadzenie wszelkich prac związanych z ich utrzymaniem i konserwacją, zgodnie z zapisami zawartymi w §13,
 - f) w stosunku do istniejących toalet publicznych dopuszcza się ich niewielką rozbudowę, o powierzchnię nieprzekraczającą 20m², z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu,
 - g) dla potrzeb utwardzenia części terenu :
 - ustala się realizację nawierzchni z materiałów wykończeniowych w formie: płyt kamiennych i betonowych z dopuszczeniem nawierzchni mineralnych oraz nawierzchni z elementów drewnopochodnych,
 - w obrębie placów zabaw i siłowni zewnętrznych dopuszcza się stosowanie innego rodzaju nawierzchni, w tym bezpiecznych nawierzchni syntetycznych,
 - h) w związku z sąsiedztwem ustanowionych pomników przyrody ożywionej obowiązują ustalenia przyjęte:
 - Rozporządzeniem Nr 17/2002 Wojewody Śląskiego z dnia 15 maja 2002r. w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze pomnika przyrody żywej – drzewa gatunku klon jawor,
 - Rozporządzeniem Nr 41/2002 Wojewody Śląskiego z dnia 17 czerwca 2002r. w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze pomnika przyrody żywej – drzewa gatunku dąb szypułkowy,
 - Uchwałą Nr 551/XXXIX/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 grudnia 2004r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów będących drzewami;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 5%,
 - b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 70%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - zachowuje się istniejącą w dniu wejścia planu w życie wysokość budynków,
 - dla nowych obiektów kubaturowych uwarunkowanych historycznie do 5m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 3,5m od poziomu terenu,
 - d) w zakresie geometrii dachu ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 35° z zastrzeżeniem utrzymania istniejącej geometrii dachu dla :
 - innych zabytków nieruchomości znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, o których mowa w §13,

- obiektów istniejących.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia dla :
 - strefy otwarcia widokowego, zawarte w §7 ust.2,
 - obszaru przestrzeni publicznej, zawarte w §9,
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - stanowiska archeologicznego zawarte w §16,
 - b) za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się zagospodarowanie terenu dostosowane do potrzeb związanych z organizowaniem plenerowych wydarzeń, poprzez realizację:
 - placów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących bezpieczeństwu oraz iluminacji terenu oraz sąsiadującego zabytkowego Zespołu Klasztornego OO. Paulinów na Jasnej Górze,
 - mebli miejskich i obiektów małej architektury, w szczególności takich jak: rzeźby, fontanny oraz inne elementy wyposażenia /obiekty architektury parkowej,
 - ogródków gastronomicznych na zasadach określonych w §9 ust.3,
 - nietrwale związanego z gruntem pojedynczego obiektu zaplecza gastronomicznego, na zasadach określonych w §9 ust.4,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji nowych kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji obiektów wskazanych w pkt 2 litera b,
 - d) ustala się zasadę stosowania spójnych rozwiązań w zakresie formy i materiałów, z jakich wykonane będą elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz meble miejskie,
 - e) dla potrzeb utwardzenia terenu ustala się realizację nawierzchni z materiałów wykończeniowych w szczególności takich jak : płyty granitowe, kamienne i betonowe;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 5%,
 - b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla kubaturowych obiektów budowlanych do 3,5m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 15m od poziomu terenu.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **4ZP, 5ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu : usługi kultu religijnego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązują ustalenia dla :
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - budynków i obiektów o dużych walorach architektonicznych zawarte w §15,
 - b) za zgodne z przeznaczeniem terenu ustala się :
 - prowadzenie prac budowlanych związanych z funkcjonowaniem, ochroną i zachowaniem istniejącego zabytkowego Zespołu Klasztornego OO. Paulinów na Jasnej Górze,
 - realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących bezpieczeństwu i iluminacji terenu, oraz sąsiadującego zabytkowego Zespołu Klasztornego OO. Paulinów na Jasnej Górze,
 - realizację mebli miejskich i obiektów małej architektury, w szczególności takich jak: rzeźby, fontanny oraz inne elementy wyposażenia /obiekty architektury parkowej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP realizację terenowych stanowisk postojowych niezbędnych dla obsługi klasztoru;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej : max. 5%,
 - 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 60%,
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla kubaturowych obiektów budowlanych do 3,5m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 10m od poziomu terenu.

§30. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) kategoria drogi : droga powiatowa – ulica 7 Kamienic,
 - b) klasa techniczna drogi : droga publiczna zbiorcza,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu : od 19,0m do 25,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - d) obowiązują ustalenia dla :
 - obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §9,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - e) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
 - f) w ramach powierzchni biologicznie czynnej ustala się zachowanie istniejących

szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż granicy z terenami zieleni urządzonej oznaczonej 2ZP, 3ZP, 1UP,

- g) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów gastronomicznych, za wyjątkiem :
 - ogródków gastronomicznych na zasadach określonych w §9 ust.3,
 - wiat przystankowych komunikacji miejskiej, o wysokości do 3,5m,
- h) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 6m.

§31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) kategoria dróg : drogi gminne,
 - b) klasa techniczna dróg : drogi publiczne dojazdowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu :
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD (ulica Grunwaldzka) : od 8,0m do 18,0m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD (ulica Zgody) : od 8,0m do 15,0m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3KDD (odcinek ulicy Klasztornej): od 8,0m do 12,0m,
 - d) dla terenu oznaczonego 3KDD obowiązują ustalenia dla układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - e) w ramach pasa drogowego pozostawienie minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
 - f) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów gastronomicznych,
 - g) w przypadku przebudowy lub remontu dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf),
 - h) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 6m.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) kategoria drogi : droga gminna (odcinek ulicy Klasztornej),
 - b) klasa techniczna drogi : droga publiczna dojazdowa,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu : od 8,0m do 43,0m,
 - d) obowiązują ustalenia dla :
 - obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §9,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - e) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
 - f) w ramach powierzchni biologicznie czynnej ustala się zachowanie istniejących

- szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż granicy z terenem oznaczonym 2U/MW,
- g) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów gastronomicznych, za wyjątkiem :
- ogródków gastronomicznych na zasadach określonych w §9 ust.3,
 - wiat przystankowych komunikacji miejskiej, o wysokości do 3,5m,
- h) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 6m.

§32. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDX**, **2KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: komunikacja pieszo-jezdna ;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu :
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDX (Pasaż Biskupa Stefana Bareły) : od 1m do 32m,
 - dla terenu oznaczonego 2KDX : od 8,0m do 19,0m,
 - b) obowiązują ustalenia dla :
 - obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §9,
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDX dopuszcza się utwardzenie do 40% terenu, z pozostawieniem minimum 50% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
 - d) dla terenu oznaczonego 2KDX dopuszcza się utwardzenie do 100% terenu,
 - e) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych w tym tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów gastronomicznych,
 - f) w przypadku przebudowy lub remontu dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf),
 - g) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 6m.

§33. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciągi piesze i place (Aleja Henryka Sienkiewicza);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów z określeniem parametrów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu : od 22m do 84m,
 - b) obowiązują ustalenia dla :
 - osi widokowej zawarte w §7,
 - obszaru przestrzeni publicznej zawarte w §9,
 - pomnika historii „Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru oo. Paulinów” zawarte w §10,
 - układu urbanistycznego Miasta Częstochowy, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego zawarte w §11,
 - c) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10%

- powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- d) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów wykorzystywanych w ramach imprez okolicznościowych związanych z organizowaniem plenerowych wydarzeń.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§34. 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 właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

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