

## UCHWAŁA NR 354.XXVIII.2016

### RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach Stare Miasto i Wyczerpy–Aniołów, w rejonie ulicy Warszawskiej, Alei Jana Pawła II i Alei Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 778, poz. 904, poz. 961)

#### **Rada Miasta Częstochowy uchwała:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach Stare Miasto i Wyczerpy–Aniołów, w rejonie ulicy Warszawskiej, Alei Jana Pawła II i Alei Wojska Polskiego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r. z późn. zm.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 57ha, którego granicę od strony północno-zachodniej stanowi ulica Warszawska od numeru 106 w kierunku północnym do Alei Wojska Polskiego, od strony wschodniej – Aleja Wojska Polskiego wraz z ulicą Jaskrowską, od strony południowej – Aleja Jana Pawła II, a od strony południowo-zachodniej granica przebiega przez niezabudowane tereny zlokalizowane pomiędzy ulicą Warszawską 104 a Aleją Jana Pawła II.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 978/LIV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 sierpnia 2014r.

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem" składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych 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. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem;
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3, obowiązujące dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) granice obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 6) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
  - b) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
  - c) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - d) **UP** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
  - e) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
  - f) **KDZ** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
  - g) **KDL** – tereny dróg publicznych – drogi lokalne;
- 7) numery porządkowe, służące identyfikacji terenu w przypadku terenów o tych samych symbolach literowych.

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

- 1) tereny istniejącej infrastruktury technicznej – linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
- 2) informacja o lokalizacji części obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325);
- 3) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej, w tym budynki i działki ewidencyjne, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, stan na luty 2016r.

4. 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 nie występują one w granicach obszaru objętego planem. W szczególności dotyczy to:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w granicach planu następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, reklam oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez szyldy oraz elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane takie jak schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania, które winny dominować w granicach danego terenu i którym są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o takich funkcjach jak: kultura i sztuka, sport, obsługa bankowa i pocztowa, a także publiczna: administracja, nauka, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 10) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą (w tym obejmującą działalność rzemieślniczą).

2. Określenia użyte w uchwale, w szczególności:

- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 1422);
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiada obiektom o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 1774 , poz. 1777; Dz. U. z 2016r. poz. 65);
- 4) **reklama, urządzenie reklamowe, szyld, tablica reklamowa** – odpowiadają definicjom zawartym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 10 czerwca 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774, poz. 1688).

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem**  
**Oddział 1.**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy i sytuowania obiektów budowlanych**

§ 7. W celu zapewnienia ochrony ład przestrzennego z obszaru objętego planem wydziela się liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U/MN1 i U/MN2, dla których jako wiodący kierunek przekształceń ustala się funkcję usługową i usługowo-mieszkaniową;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P/U1 i P/U2, dla których jako wiodący kierunek przekształceń ustala się funkcję usługową i produkcyjną;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P/U3 i P/U4, dla których ustala się funkcję usługową i produkcyjną, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

§ 8. Jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie regulują inaczej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami U/MN1, U/MN2, U i UP:

- 1) ujednoczenie kolorystyki i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) kolorystykę projektowanych budynków o niskiej intensywności zabarwienia z łączeniem maksymalnie dwóch rodzajów elewacyjnych materiałów wykończeniowych dla jednego budynku, w proporcji 9:1, przy czym jako rodzaj materiału wykończeniowego rozumiany jest także jeden kolor tynku;
- 3) zakaz stosowania na budynkach okładzin ściennych z tworzyw winylowych oraz blachy trapezowej lub falistej.

§ 9. 1. W zakresie określenia zasad i warunków sytuowania reklam na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) reklam świetlnych o zmiennej informacji wizualnej;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych w granicach pasów drogowych dróg publicznych.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie w formie szyldów.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące sytuowania reklam, obowiązujące dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, regulują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

§ 10. W zakresie zasad sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg ustala się lokalizację nowej zabudowy:

- 1) od strony istniejących dróg publicznych, wyznaczonych graficznie na rysunku planu: z zachowaniem zapisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 460 z późn. zm.<sup>1)</sup>), zgodnie z ustalonymi w rozdziale 3 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi graficznie na rysunku planu;
- 2) od strony istniejących dróg publicznych, nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu: z zachowaniem zapisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

§ 11. W zakresie określenia zasad i warunków sytuowania ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych o wysokości przekraczającej 1,8 m na całym obszarze objętym planem;
- 2) zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych w granicach terenów oznaczonych symbolami U/MN1, U/MN2, U i UP;

<sup>1)</sup> zm. Dz. U. z 2015r. poz.774, poz.870, poz. 1336, poz. 1830, poz. 1890, poz. 2281, Dz. U. z 2016r. poz. 770, poz. 903



3) zaleca się realizację ogrodzeń z kamienia wapiennego, a także żywopłotów, krzewów lub pnączy.

**§ 12.** W stosunku do istniejącej zabudowy na całym obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) nadbudowę istniejących budynków o wysokości równej lub większej od wysokości dopuszczonej planem o nie więcej niż 1,5m;
- 2) rozbudowę o nie więcej niż 5%, na działkach o intensywności zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem;
- 3) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 290, poz. 961), jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie regulują inaczej.

## **Oddział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 13.** W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się:

- 1) nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej przy ogrzewaniu budynków lub stosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 672, poz. 903);
- 2) dla działalności produkcyjnej i usługowej nakaz stosowania technologii zapewniających ograniczenie ilości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska.

**§ 14.** W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo Wodne (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 469, poz. 1590, poz. 1642, poz. 2295, Dz. U. z 2016r. poz. 352);
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

**§ 15.** Regulacje wynikające 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) dotyczą całego obszaru objętego planem.

**§ 16.** W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami U/MN1, U/MN2 jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 112).

**§ 17.** Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

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

- 1) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 353, poz. 961);
- 2) nowych 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, wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami: U/MN1, U/MN2, U, UP wprowadza się zakaz lokalizacji:

1) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz dróg;

2) składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;

3) stacji paliw gazu płynnego;

4) niekubaturowych komisów samochodowych oraz analogicznej działalności związanej z handlem i ekspozycją samochodów lub części samochodowych;

5) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r. poz. 21 z późn. zm.<sup>2)</sup>).

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami P/U1 – P/U4 wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji wymienionych w ust. 2 pkt 4-5.

### Oddział 3.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 19. 1. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego, którego lokalizację wskazano graficznie na rysunku planu:

Nr stanowiska	IDENTYFIKACJA WG AZP		LOKALIZACJA W UKŁADZIE „65” MAPA W SKALI 1:10 000				lokalizacja opisowa	rodzaj/ funkcja stanowiska	datowanie
	Nr obszaru	Nr stan. na obszarze	arkusz	godło	współrzędna X	współrzędna Y			
77	86-48	29	511.424	Częstochowa	932,88	249,97	na południe od ul. Warszawskiej – pomiędzy ul. Młynarską a DK-I	śląd osadniczy/śląd osadniczy	średniowiecze okres nowożytny

2. W graniach terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie muszą być prowadzone zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 1446, zm. Dz. U. z 2015r. poz. 397, poz. 774, poz. 1505);

2) obowiązują ustalenia wprowadzone w §27.

### Oddział 4.

#### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 20. 1. Zasady zagospodarowania terenów określone w niniejszym paragrafie, wraz z pozostałymi ustaleniami planu stanowią podstawę do dokonywania scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla terenów:

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

- a) U/MN1, U/MN2, P/U1, P/U2, UP, U – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) P/U3, P/U4 – 3000m<sup>2</sup>
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek:
- a) U/MN1, U/MN2, P/U1, P/U2, UP, U – 20m,
  - b) P/U3, P/U4 – 50m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 pkt 1 i pkt 2 wyłącznie dla urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Oddział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 21.** 1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące drogi zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem tj.: Aleja Wojska Polskiego, Aleja Jana Pawła II oraz ulica Warszawska, wraz z systemem węzłów, skrzyżowań i zjazdów.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, oprócz dróg wymienionych w ust. 1 zapewniają:

- 1) teren obejmujący poszerzenie istniejącej ulicy Warszawskiej, w rejonie skrzyżowania ulic Warszawskiej i Cmentarnej, oznaczony symbolem KDZ;
- 2) projektowane drogi lokalne, oznaczone symbolami KDL1 – KDL4;
- 3) istniejąca droga lokalna, ulica Jaskrowska, w części zlokalizowana na obszarze objętym planem, oznaczona symbolem KDL5.

3. W granicach terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

**§ 22.** 1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa;
- 2) minimalną ilość miejsc do parkowania przy zastosowaniu wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów,
  - c) 5 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku związanej z dostawą i dystrybucją,
  - d) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę,
  - e) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
  - f) 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych,
  - g) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:
- 1) dla funkcji usługowej i mieszkaniowej w formie wydzielonych miejsc do parkowania na terenie nieruchomości z dopuszczeniem realizacji garaży;
  - 2) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w formie zorganizowanych zespołów parkingowych, z dopuszczeniem urządzenia do 100% miejsc postojowych w obiektach wielopiętrowych i/lub pod poziomem terenu.

## **Oddział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 23. 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę oraz zmianę przebiegu istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) nakaz zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, na zasadach określonych przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030).

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem realizacji innych rozwiązań na zasadach określonych w ustawie z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 250).

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.<sup>3)</sup>);
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy.

6. Zasilanie w gaz zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne.

7. Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o ciepło sieciowe, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych źródeł ciepła i kotłowni lokalnych, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1.

8. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 243 z późn. zm.<sup>4)</sup>) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 880, poz. 1045, poz. 1777, poz. 2281, Dz. U. z 2016r. poz. 903);

9. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

- 1) na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
- 2) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub realizację nowych odcinków sieci.

---

<sup>3)</sup> zm. Dz. U. z 2013r. poz. 984, poz. 1238, Dz. U. z 2014r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662, Dz. U. z 2015r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, Dz. U. z 2016r. poz. 266, poz. 925

<sup>4)</sup> zm. Dz. U. z 2014r. poz. 827, poz. 1198, Dz. U. z 2015r. poz. 1069, poz. 1893, poz. 2281, Dz. U. z 2016r. poz. 147, poz. 542, poz. 903, poz. 904

10. 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 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.**

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **U/MN1** i **U/MN2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN1:
      - od strony ulicy Warszawskiej, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem – w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni,
      - od strony projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL1 – w odległości od 5m do 10m od linii rozgraniczających,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN2:
      - od strony ulicy Warszawskiej, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem – w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni,
      - od strony projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL1 – w odległości 10m od linii rozgraniczających, ze zmniejszeniem tej odległości do 3m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - dla terenu oznaczonego symbolem U/MN1: min. 0,1 – max. 0,85,
      - dla terenu oznaczonego symbolem U/MN2: min. 0,1 – max. 0,80,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 30%,
    - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - dla działek zagospodarowanych dla funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – min. 30%,
      - dla działek zagospodarowanych dla funkcji usługowej – min. 20%;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN1 – 800m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem U/MN2 – 700m<sup>2</sup>,
    - c) dla urządzeń infrastruktury technicznej – min. 10m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych:
    - a) w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy, z zastrzeżeniem zachowania wyznaczonych linii zabudowy,
    - b) w formie zabudowy bliźniaczej, pod warunkiem zastosowania kąta nachylenia połaci dachowych z tolerancją do 10° oraz maksymalnej różnicy wysokości między kalenicami budynków wynoszącej do 1,5m;

5) w ramach uzupełnienia podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację następujących obiektów budowlanych:

- a) budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- b) budynków biurowych, administracyjnych i magazynowych towarzyszących zabudowie usługowej,
- c) parkingów, zespołów parkingów, garaży, placów manewrowych i rozładunkowych,
- d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
- f) obiektów małej architektury i terenów zieleni;

6) dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej funkcji usługowej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;

7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy.

3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania reklam:

1) dla działek zagospodarowanych wyłącznie dla funkcji usługowej dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń reklamowych o wysokości do 7m i powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej:
  - 2m<sup>2</sup> dla nieruchomości mających zjazd z ul. Warszawskiej,
  - 5m<sup>2</sup> dla nieruchomości obsługiwanych z pozostałych dróg publicznych,
- b) tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 1m<sup>2</sup>;

2) dla działek zagospodarowanych dla funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 1m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków:

- a) związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu:
  - dla terenu oznaczonego symbolem U/MN1 – do 10m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem U/MN2 – do 11m,
- b) garaży, budynków gospodarczych i magazynowych – do 6m;

2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 15m;

5. Ustala się następującą geometrię dachów:

- 1) dla budynków o funkcji usługowej i magazynowej kąt nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 2) dla budynków o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej kąt nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych do 8°;
- 4) dla wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej ustala się tolerancję kąta nachylenia połaci do 10°.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **P/U1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa;

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
- a) od strony ulicy Warszawskiej, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem – w odległości nie mniejszej niż 15m od krawędzi jezdni,
  - b) od strony terenu oznaczonego symbolem KDZ, obejmującego rejon skrzyżowania ulic Warszawskiej i Cmentarnej – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
  - c) od strony projektowanych dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL1 i KDL3 – w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 0,1 – max. 0,80,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do 30%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizacja nowych budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu jako budynków wolnostojących, z dopuszczeniem sytuowania budynków garażowych i magazynowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy, z zastrzeżeniem zachowania wyznaczonych linii zabudowy;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) w ramach uzupełnienia podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację następujących obiektów budowlanych:
- a) budynków biurowych, administracyjnych i magazynowych,
  - b) parkingów samochodowych, garaży, placów manewrowych i rozładunkowych,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury i terenów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania reklam:
- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o wysokości do 7m i powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej:
- a) 2m<sup>2</sup> dla nieruchomości mających zjazd z ul. Warszawskiej,
  - b) 5m<sup>2</sup> dla nieruchomości obsługiwanych z pozostałych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 2m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – do 12m;
- 2) nad płaszczyznę dachów budynków dopuszcza się realizację:
- a) elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne – o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,

- b) masztów i kominów, których wysokość liczona łącznie z wysokością budynku nie przekroczy dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20m;
5. Ustala się następującą geometrię dachów: kąt nachylenia połaci do 25°.

**§ 26. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **P/U2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa;

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:

- a) od strony ulicy Warszawskiej, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem – w odległości nie mniejszej niż 15m od krawędzi jezdni z dopuszczeniem zmniejszenia tej odległości do 8m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od strony projektowanych dróg lokalnych, oznaczonych symbolami KDL2, KLD3 i KDL4 – w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 0,1 – max. 0,80,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do 40%,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;

4) lokalizacja nowych budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu jako budynków wolnostojących, z dopuszczeniem sytuowania budynków garażowych i magazynowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy, z zastrzeżeniem zachowania wyznaczonych linii zabudowy;

5) w ramach uzupełnienia podstawowego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację następujących obiektów budowlanych:

- a) budynków biurowych, administracyjnych i magazynowych,
- b) parkingów samochodowych, garaży, placów manewrowych i rozładunkowych,
- c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) obiektów małej architektury i terenów zieleni.

3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania reklam:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych o wysokości do 7m i powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej:

- a) 2m<sup>2</sup> dla nieruchomości mających zjazd z ul. Warszawskiej,
- b) 5m<sup>2</sup> dla nieruchomości obsługiwanych z pozostałych dróg publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 2m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:



- 1) maksymalna wysokość budynków – do 12m;
  - 2) nad płaszczyzną dachów budynków dopuszcza się realizację:
    - a) elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne – o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
    - b) masztów i kominów, których wysokość liczona łącznie z wysokością budynku nie przekroczy dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych;
  - 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 27m;
5. Ustala się następującą geometrię dachów: kąt nachylenia połaci do 25°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami P/U3 i P/U4 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
    - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U3:
      - od strony projektowanych dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL2 i KDL3 – w odległości nie mniejszej niż 20m od linii rozgraniczających,
      - od strony projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL4 – w odległości od 5m do 30m od linii rozgraniczających,
      - od strony południowo-wschodniej granicy planu, w rejonie węzła drogowego Alei Wojska Polskiego z Aleją Jana Pawła II – w odległości od 14 do 15m od granicy planu,
      - od strony istniejącej drogi lokalnej, ulicy Jaskrowskiej, oznaczonej symbolem KDL5 – w odległości od 14m do 18m od linii rozgraniczających,
    - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U4:
      - od strony projektowanych dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL1 i KDL3 – w odległości nie mniejszej niż 20m od linii rozgraniczających, ze zmniejszeniem tej odległości do 10m po północnej stronie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT;
      - od strony Alei Wojska Polskiego, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem – w odległości nie mniejszej niż 25m od granicy planu;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,01 – max. 2,0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 50%,
    - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
  - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie w formie budynków wolnostojących;

5) w ramach uzupełnienia podstawowego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację następujących obiektów budowlanych:

- a) budynków i obiektów biurowych, administracyjnych i magazynowych,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych w szczególności takich jak: kioski, pawilony sprzedażowe, wystawowe i gastronomiczne, przekrycia namiotowe i urządzenia rozrywkowe,
- c) parkingów samochodowych w tym jako zespołów parkingów, garaży wielostanowiskowych, wielopoziomowych i podziemnych, placów manewrowych i rozładunkowych,
- d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) obiektów małej architektury i terenów zieleni;

6) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania reklam:

1) dla każdego z terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się lokalizację nowej, pojedynczej dominanty kompozycji przestrzennej w formie urządzenia reklamowego (pylon bądź totem) o wysokości do 30m;

2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o wysokości do 10m i powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 18 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – do 18m;

2) nad płaszczyznę dachów budynków dopuszcza się realizację:

a) elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne – o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,

b) ażurowych urządzeń reklamowych, przy czym część urządzenia reklamowego zlokalizowana ponad dachem budynku nie może przekroczyć wysokości 3m,

c) pomieszczeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania budynku – o wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,

d) masztów i kominów, których wysokość liczona łącznie z wysokością budynku nie przekroczy dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami P/U3 – do 25m, P/U4 – do 27m; za wyjątkiem urządzeń reklamowych, o których mowa w ust. 3 pkt. 1.

5. Ustala się następującą geometrię dachów:

1) dla budynków kąt nachylenia połaci do 15°,

2) dla tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się realizację dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:

a) od strony projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL4 – w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających,

- b) od strony Alei Jana Pawła II, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem – w odległości nie mniejszej niż 20m od granicy planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,01 – max. 2,0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 50%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 5) w ramach uzupełnienia podstawowego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację następujących obiektów budowlanych:
- a) budynków biurowych, administracyjnych i magazynowych,
  - b) parkingów samochodowych, placów manewrowych i rozładunkowych,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury i terenów zieleni.

3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania reklam:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych o wysokości do 7m i powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 3m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 3m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych – do 12m;
5. Ustala się następującą geometrię dachów: kąt nachylenia połaci do 15°.

**§ 29. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **UP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: zieleń urządzona;
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu – od strony terenu oznaczonego symbolem KDZ, obejmującego rejon skrzyżowania ulic Warszawskiej i Cmentarnej – w odległości nie mniejszej niż 20m od linii rozgraniczających;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,01 – max. 2,0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – do 20%,
  - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia działek o powierzchni minimalnej 10m<sup>2</sup> dla urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 6) w ramach uzupełnienia podstawowego przeznaczenia terenów dopuszcza się lokalizację następujących obiektów budowlanych:
  - a) budynków biurowych, administracyjnych i magazynowych,
  - b) parkingów samochodowych,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury.

3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania reklam: dopuszcza się realizację tablic reklamowych o powierzchni ekspozycji reklamy nie przekraczającej 2m<sup>2</sup>, montowanych na elewacji budynku do wysokości pierwszego pietra, pod warunkiem, że nie przesłonią okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany.

4. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – do 15m;
- 2) nad płaszczyznę dachów budynków dopuszcza się realizację:
  - a) elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne – o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
  - b) masztów i kominów, których wysokość liczona łącznie z wysokością budynku nie przekroczy dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20m.

5. Ustala się następującą geometrię dachów: kąt nachylenia połaci do 15°.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **IT** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: parkingi, zespoły parkingów;

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,01 – max. 1,0,
  - b) dopuszcza się utwardzenie do 100% terenu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych;
  - d) zakaz lokalizacji nowych budynków i tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania reklam: dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o wysokości do 2m i powierzchni ekspozycyjnej reklamy nie przekraczającej 2m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące gabaryty zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 27m.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren obejmujący poszerzenie istniejącej ulicy Warszawskiej w rejonie skrzyżowania ulic Warszawskiej i Cmentarnej,
- b) kategoria drogi istniejącej (ul. Warszawska) – droga krajowa,
- c) klasa techniczna: droga zbiorcza,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 10m do 26m,
- e) dopuszcza się utwardzenie do 100% terenu,
- f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12m.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL1 – KDL5** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – drogi lokalne;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) parkingi samochodowe,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) klasa techniczna – drogi lokalne,
  - b) projektuje się drogi jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu, z wymaganą docelową realizacją chodników wzdłuż terenów oznaczonych symbolami U/MN1, U/MN2, U, P/U1 i P/U2,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla KDL1 od 12 m do 40m,
    - dla KDL2 od 16m do 20m,
    - dla KDL3 – 16 m z poszerzeniem do 75m w rejonie skrzyżowań,
    - dla KDL4 od 12m do 18m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z Aleją Jana Pawła II,
    - dla KDL5 (istniejącej ulicy Jaskrowskiej, w części zlokalizowanej na obszarze objętym planem) do 16m,
  - d) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, tymczasowych obiektów budowlanych i reklam,
  - f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 33.** 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%.

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

**§ 35.** Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

§ 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.

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zdzisław Wolski**



Rysunek planu

**LEGENDA DO RYSUNKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**

**1. OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICE OBSZARU ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup>

**SYMBOLE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDREBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

- U/MN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- P/U TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA ZBIORCZA
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI LOKALNE

**2. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- TERENY ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA W OZWRP 523
- BUDYNKI (DZIAŁKI EVIDENCYJNE ZGODNIE Z DANYMI Z EVIDENCJI GRUNTOW I BUDYNKÓW STAŃ NA LUTY 2016



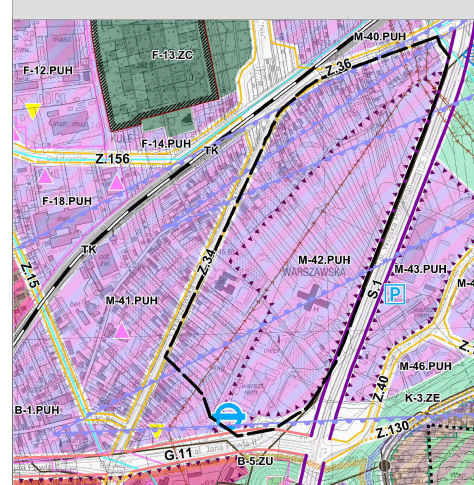
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICACH : STARE MIASTO I WYCZERPY-ANIÓŁÓW W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ, ALEI JANA PAWŁA II I ALEI WOJSKA POLSKIEGO

ZALĄCZNIK NR 1 do UCHWAŁY RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY Nr .... z dnia .... sierpnia 2016r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
SKALA 1: 10 000



**LEGENDA STUDIUM:**

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- PUH TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-HANDLOWE
- U/MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ O WISZĄCEJ INTENSYWNOŚCI
- ZE TERENY OTWARTY W CIĄGACH DOLIN (PASMA EKOLOGICZNE) ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY
- ZG TERENY CMENTARZY
- TK TERENY KOLEI

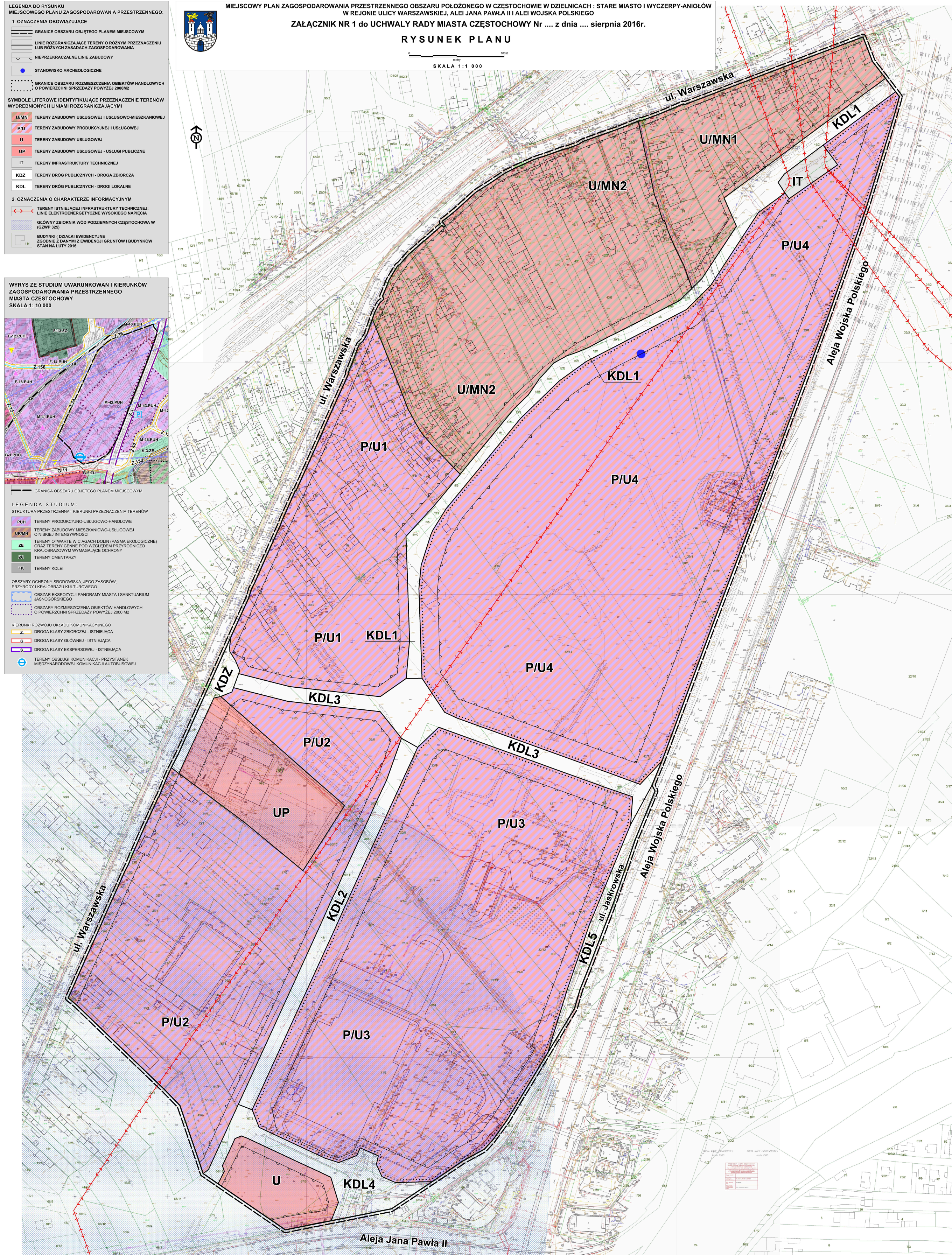
OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- OBZAR EKSPOZYCJI PANORAMY MIASTA I SANKTUARIM JASNOGÓRSKIEGO
- OBZAR ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- Z DROGA KLASY ZBIORCZEJ - ISTNIEJĄCA
- G DROGA KLASY GŁÓWNEJ - ISTNIEJĄCA
- S DROGA KLASY EKSPRESOWEJ - ISTNIEJĄCA

TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PRZYSTANEK MIĘDZYNARODOWEJ KOMUNIKACJI AUTOBUSOWEJ





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 354.XXVIII.2016

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Stare Miasto i Wyczerpy – Aniolów, w rejonie ulicy Warszawskiej, Alei Jana Pawła II i Alei Wojska Polskiego**

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 2016 r., poz. 778, z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Stare Miasto i Wyczerpy-Aniolów, w rejonie ulicy Warszawskiej, Alei Jana Pawła II i Alei Wojska Polskiego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	4.07.2016	Carrefour Polska Sp. z o.o. Warszawa	Dokonanie zmiany w zakresie zapisów planu dopuszczających realizację urządzeń reklamowych o konstrukcji pełnej wystających ponad dach budynku	P/U(1-4) – tereny produkcyjno – usługowo - handlowe	nieuwzględniona	Nie dopuszczono do realizacji urządzeń reklamowych o konstrukcji pełnej wystających ponad dach budynku, kierując się względami estetyki, z zachowaniem ochrony obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 354.XXVIII.2016

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Stare Miasto i Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulicy Warszawskiej, Alei Jana Pawła II i Alei Wojska Polskiego, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Stare Miasto i Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulicy Warszawskiej, Alei Jana Pawła II i Alei Wojska Polskiego będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta;
  - 2) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
  - 3) innych źródeł.
2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.