

UCHWAŁA NR 452.XXXIII.2016

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 22 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach Tysiąclecie i Północ, obejmującego rejon Promenady Czesława Niemena, pomiędzy ulicami: Kiedrzyńską i Kukuczki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 446, poz. 1579), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579)

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Tysiąclecie i Północ, obejmującego rejon Promenady Czesława Niemena, pomiędzy ulicami: Kiedrzyńską i Kukuczki, 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 23,5 ha, w którego granicach zawierają się tereny obejmujące: rejon skrzyżowania ul. Kiedrzyńskiej z Aleją Armii Krajowej, Centrum Handlowe "Promenada", Park 1000-lecia oraz Promenadę Czesława Niemena.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 214.XVIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 grudnia 2015r.

§ 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 1:1000, 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) granice obszaru przestrzeni publicznej;
- 5) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **U** - teren zabudowy usługowej,
 - b) **U/KS** - teren usług i parkingów,
 - c) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - d) **ZP/G** - teren istniejącego zespołu garaży,
 - e) **ZP/US** - tereny zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji,
 - f) **ZP/U** - tereny zieleni urządzonej z usługami,
 - g) **ZP/KX** - tereny zieleni urządzonej z ciągami pieszymi i rowerowymi,
 - h) **KX/KDG** - teren wiaduktu z ciągiem pieszo-rowerowym nad drogą publiczną, ulicą Fieldorfa-Niła,
 - i) **KX** - tereny ciągów pieszych i rowerowych,
 - j) **KDX** - teren ciągu pieszo-jezdnego,
 - k) **KS** - teren istniejącego parkingu,
 - l) **KDW** - tereny dróg publicznych - droga wewnętrzna,
 - m) **KDL** - tereny dróg publicznych - droga lokalna,
 - n) **KDG** - tereny dróg publicznych - droga główna;
- 6) 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) obelisk w formie głazu jurajskiego z pamiątkowymi tablicami informacyjnymi;
- 2) element małej architektury - rzeźba;
- 3) pomnik przyrody ożywionej, ustanowiony uchwałą Nr 551/XXXIX/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 grudnia 2004r.;
- 4) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 5) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326);
- 6) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej oraz budynki i działki ewidencyjne, zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków, stan na styczeń 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 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, 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.

§ 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 oraz budowli nadziemnych, nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane, w szczególności takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 4) **pawilonie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, związany z prowadzeniem usług gastronomii, zrealizowany w konstrukcji drewnianej lub metalowej, którego minimum 60% powierzchni ścian bocznych zajmują przeszklenia; o całkowitej wysokości nie przekraczającej 5m, przekryty lekkim zadaszeniem w formie kopuły;
- 5) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 10) **usługach gastronomii** - należy przez to rozumieć usługi, polegające na przetwarzaniu na miejscu surowców spożywczych na posiłki, z jednoczesnym serwowaniem ich konsumentowi w ramach miejsc konsumpcyjnych w lokalu/wydzielonej sali konsumpcyjnej;
- 11) **usługach kultury** - należy przez to rozumieć usługi, związane oraz towarzyszące kulturze, rozumianej jako całość materialnego i duchowego dorobku społeczeństwa, w szczególności polegające na czynnościach

związanych z organizowaniem warsztatów i zajęć twórczości artystycznej (literackiej, malarskiej, muzycznej, plastycznej, tanecznej);

12) **usługach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją zorganizowanej aktywności, w szczególności takiej jak: miejsca zajęć sportowych, miejsca zabaw dla dzieci, park linowy, wypożyczalnia sprzętu sportowego czy podobne.

2. Określenia użyte w uchwale, w szczególności:

1) **działka budowlana** - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;

2) **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 2015r. poz. 1774 i 1777; Dz. U. z 2016r. poz. 65, poz. 1250, poz. 1271, poz. 1579).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem

Oddział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 7. W celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu, ustala się ochronę terenów zielonych, wchodzących w skład założenia parkowego powiązanego z Promenadą Czesława Niemena, poprzez wyznaczenie:

- 1) terenów zieleni urządzonej o charakterze parkowym, dla których ograniczono możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych do obiektów niezbędnych dla funkcjonowania tych terenów;
- 2) terenów zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji, w ramach których zieleni o charakterze parkowym towarzyszą urządzenia sportowe i terenowe obiekty sportowe;
- 3) terenów dopuszczonych do realizacji obiektów usługowych, których profil usług stanowi uzupełnienie i wzbogacenie funkcji sportowo-rekreacyjnej.

Oddział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się 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. 831, poz. 903, poz. 1250, poz. 1427, poz. 1991).

§ 9. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się 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, poz. 1250).

§ 10. 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.

Oddział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami: ZP.1- ZP.5, ZP/US.1, ZP/US.2, ZP/KX.1, ZP/KX.2, KX.1-KX.4, KDW, KDL i KDX wchodzi w skład obszaru przestrzeni publicznej.

2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1:

1) wprowadza się zakaz:

- a) realizacji obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej,

- b) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) grodzenia terenów, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej;
- 2) w zakresie umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury ustala się zasadę stosowania spójnych rozwiązań w zakresie formy i materiałów, z jakich wykonane będą elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej, w szczególności takie jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, tablice informacyjne i słupy ogłoszeniowe;
- 3) w zakresie urządzenia zieleni nakazuje się:
- a) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
 - b) urządzenie zieleni w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3, w tym poprzez wprowadzenie zadrzewień o charakterze parkowym;
- 4) nakazuje się dostosowanie rozwiązań z zakresu zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) obowiązują ustalenia wprowadzone w §18, §20, §22, §24, §25, §27, §28.

Oddział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 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 - 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek - 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, 2 wyłącznie dla urządzeń infrastruktury technicznej.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące drogi:

1) ulica Fieldorfa-Nila, oznaczona symbolem KDG, ulica Kiedrzyńska, oznaczona symbolem KDL oraz ulica Rolnicza, oznaczona symbolem KDX, których fragmenty zlokalizowane są w granicach obszaru objętego planem;

2) ulica Wańkowicza i ulica Brzeźnicka, które zlokalizowane są poza granicami obszaru objętego planem.

2. Obsługę komunikacyjną w granicach obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW;
- 2) istniejące ciągi piesze i pieszo-rowerowe.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem KS przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, poprzez teren oznaczony symbolem U/KS, mający włączenie do drogi publicznej, ulicy Rolniczej, oznaczonej symbolem KDX.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i rowerowych.

5. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) drogowych obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji, służących do prowadzenia ruchu drogowego;
- 2) zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

§ 14. 1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) 1 miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów,
- 2) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę,
- 3) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
- 4) 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych;

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z zabudową usługową w formie wydzielonych miejsc do parkowania na terenie nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 nie regulują inaczej.

3. W granicach terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych oraz 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 (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 1440, poz. 1920).

Oddział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się obsługę terenów 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) czerpanie 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, poz. 1250, poz. 1920).

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.¹⁾);
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy.

¹⁾ 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. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165, poz. 1986

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 §8.

8. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. - Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 1489, poz. 1579, poz. 1954) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 1537, poz. 1920).

9. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

- 1) zakaz odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z terenów zielonych oraz terenów i obiektów sportu i rekreacji, dla których wody opadowe winny być odprowadzane lub zagospodarowane w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) w stosunku do terenów zabudowanych dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub realizację nowych odcinków sieci.

10. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 1987, poz. 1954) 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 zasad kształtowania zabudowy, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 16. W stosunku do terenów, dla których podstawowe lub dopuszczalne przeznaczenie terenu dopuszcza lokalizację budynków, za zgodne z zapisami planu uznaje się prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących budynków, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2016 poz. 290, poz. 961, poz. 1165, poz. 1250), w oparciu o ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) parkingi, zespoły parkingów,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) tereny zieleni,
 - d) obiekty małej architektury.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu, przebiega: w odległości min. 3m od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KX.3, w nawiązaniu do istniejącego budynku C.H. "Promenada", w odległości od 36m do 39m od jezdni Alei Armii Krajowej, wzdłuż granicy obszaru objętego planem od strony Alei Wyzwolenia, oraz od strony północnej w odległości od 15m do 20m od granicy z terenem oznaczonym symbolem ZP.1;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,3 - max. 0,4,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 35%,

- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m²;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących kubaturowych obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia:
- a) niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) rozbudowy istniejących budynków usługowych,
 - c) pawilonu, o powierzchni zabudowy do 70m², zdefiniowanego w §6 ust. 1 pkt 4.
3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków - do 9m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - do 5m;
 - 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 15m; z zastrzeżeniem wysokości dla pawilonu określonej w §6 ust. 1 pkt 4.
4. Geometria dachu dla budynków usługowych: kąt nachylenia połaci dachowych do 10°, z zastrzeżeniem geometrii dachu określonej dla pawilonu w §6 ust. 1 pkt 4.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/KS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) usługi,
 - b) parkingi, zespoły parkingów;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu, ustalona w odległości 6m od istniejącej krawędzi jezdni ul. Rolniczej, oznaczonej na rysunku planu jako ciąg pieszo-jezdny o symbolu KDX;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 0,15,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 15%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 10%;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) kubaturowych obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej oraz pawilonu o powierzchni zabudowy do 120m², zdefiniowanego w §6 ust. 1 pkt 4,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem pawilonu o powierzchni zabudowy do 120m², zdefiniowanego w §6 ust. 1 pkt 4;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12m, z zastrzeżeniem wysokości dla pawilonu określonej w §6 ust. 1 pkt 4.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP.1- ZP.6** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: zieleni urządzonej - park;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) publicznie dostępne samorządowe place, promenady, bulwary,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - d) obiekty małej architektury, w szczególności takie jak: rzeźby, fontanny, place zabaw (w tym wodne), urządzenia siłowni zewnętrznej oraz inne elementy wyposażenia/obiekty architektury parkowej,
 - e) obiekty służące celom sanitarnym, w szczególności takie jak toalety publiczne oraz obiekty stanowiące zaplecze wodnego placu zabaw.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację:
 - a) toalet publicznych, dla terenów oznaczonych symbolami ZP.1 - ZP.5, w ilości 1 obiekt przypadający na 1 teren, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 100m²;
 - b) obiektów stanowiących zaplecze wodnego placu zabaw, dla terenu oznaczonego symbolem ZP.3, o powierzchni zabudowy do 200m²;
 - 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu dla terenów oznaczonych symbolami: ZP.2, ZP.3 - 60%, ZP.1, ZP.4, ZP.5 - 80%, ZP.6 - 100%;
 - 3) wykorzystanie i użytkowanie terenów jako terenów zieleni parkowej, z dopuszczeniem:
 - a) realizacji nowych zespołów obiektów służących rekreacji codziennej, w szczególności takich jak place zabaw dla dzieci lub urządzenia siłowni zewnętrznej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZP.5, ZP.6,
 - b) uzupełnienia istniejących zespołów obiektów służących rekreacji codziennej o nowe elementy i urządzenia;
 - 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) dopuszczenia realizacji w granicach terenów oznaczonych symbolami ZP.1 - ZP.5 obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit.e,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) dla terenu oznaczonego symbolem ZP.2, w przypadku zagospodarowania dla potrzeb realizacji wybiegu dla psów/ psiego parku, dopuszcza się realizację ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,5m;
 - 6) w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP.3:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu dla potrzeb wodnego placu zabaw, obejmującego w szczególności realizację niecki, montaż urządzeń wodnych oraz ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 0,80m,
 - b) przy realizacji zagospodarowania terenu w sąsiedztwie ustanowionego pomnika przyrody ożywionej - wiązu holenderskiego - obowiązują ustalenia przyjęte uchwałą Nr 551/XXXIX/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 grudnia 2004r. w sprawie uznania za pomniki przyrody;
 - 7) w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP.5 ustala się ochronę w obecnej formie istniejących obiektów małej architektury tj. rzeźby i obelisku w formie głazu jurajskiego z tablicami informacyjnymi;
 - 8) dla potrzeb utwardzenia części terenu:

a) ustala się realizację nawierzchni z naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności takich jak nawierzchnie mineralne i żwirowe, płyty kamienne i betonowe oraz nawierzchnie z elementów drewnopochodnych,

b) dopuszcza się zastosowanie innego rodzaju nawierzchni, w tym bezpiecznych nawierzchni syntetycznych, w obrębie placów zabaw, siłowni zewnętrznych oraz wodnego placu zabaw.

3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość kubaturowych obiektów budowlanych do 5,5 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury do 5m;
- 3) maksymalna wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych do 30m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m;
- 5) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych do 10°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP/G** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zieleni urządzonej,
- b) istniejącego zespołu garaży;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu, w odległości od ok. 2,5 do ok. 6,5m od linii rozgraniczających ulicy Wańkowicza, stanowiących jednocześnie granice obszaru objętego planem;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 - max. 0,45,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 45%,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) w ramach istniejącego zagospodarowania terenu, w formie zespołu garaży związanego z osiedlem zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających wyłącznie na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość kubaturowych obiektów budowlanych - do 4m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 12m;
- 3) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych do 10°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP/US.1- ZP/US.2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zieleni urządzonej,
- b) zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury,
- c) obiekty służące celom sanitarnym, w szczególności takie jak toalety publiczne,
- d) obiekt stanowiący zaplecze amfiteatru, w szczególności mieszczący pomieszczenie magazynowe, garderobę oraz toalety.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację:

- toalet publicznych, w ilości 1 obiekt przypadający na 1 teren, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 100m²,
- obiektu stanowiącego zaplecze amfiteatru dla terenu oznaczonego symbolem ZP/US.2, o powierzchni zabudowy do 200m²,

b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 30%;

2) w ramach zagospodarowania terenu dla potrzeb usług sportu i rekreacji dopuszcza się przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń sportowych i terenowych obiektów sportowych, w szczególności takich jak: boiska, urządzenia typu street workout, urządzenia siłowni zewnętrznej, ściany wspinaczkowe, tory rowerowe i rolkarskie;

3) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/US.2 dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego amfiteatru terenowego oraz jego zadaszenie;

4) przy zagospodarowaniu terenu dla potrzeb realizacji terenowych obiektów sportowych dopuszcza się urządzenia w formie ażurowych ogrodzeń (piłkochwyty) o wysokości do 6,0m;

5) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 lit c, d.

3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:

1) maksymalna wysokość dla zadaszenia istniejącego amfiteatru terenowego - do 16m;

2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - do 5m;

3) maksymalna wysokość kubaturowych obiektów budowlanych - do 5m;

4) maksymalna wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych do 30m;

5) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 12m;

6) geometria dachu:

a) dla obiektów toalet publicznych i zaplecza amfiteatru kąt nachylenia połaci dachowych do 10°,

b) dla realizacji zadaszenia istniejącego amfiteatru - kształt, układ i kąt nachylenia połaci dachowych w dostosowaniu do wymagań użytkowych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP/U.1- ZP/U.5** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zieleni urządzonej,
- b) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) miejsca parkingowe.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z zasięgiem określonym graficznie na rysunku planu:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U.1, ZP/U.2, ZP/U.3 w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulicy Wańkowicza, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U.4 jako kontynuacja linii zabudowy istniejącego budynku,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U.5 pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem KDX (ul. Rolnicza);
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami: ZP/U.1: min.0,15 - max. 0,7, ZP/U.2, ZP/U.3: min. 0,15 - max. 0,4, ZP/U.4: min. 0,1 - max. 0,2, ZP/U.5: min. 0,1 - max. 0,7,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami: ZP/U.1 do 35%, ZP/U.2, ZP/U.4 do 20%, ZP/U.3 do 25%, ZP/U.5 do 70%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami: ZP/U.1, ZP/U.2, ZP/U.3 - 20%, ZP/U.4, ZP/U.5 - 10%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m²;
- 3) realizacja obiektów usługowych związanych ze świadczeniem usług wyłącznie z zakresu: kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii, zgodnie z definicjami zawartymi w §6 uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) usług nie wymienionych w ust. 2 pkt 3;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U.3 dopuszcza się lokalizację pawilonu o powierzchni zabudowy do 120m², zdefiniowanego w §6 ust. 1 pkt 4;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U.5, w związku z sąsiedztwem ustanowionego pomnika przyrody ożywionej - wiązu holenderskiego - obowiązują ustalenia przyjęte uchwałą Nr 551/XXXIX/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 grudnia 2004r. w sprawie uznania za pomniki przyrody;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U.4, ZP/U.5 ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w sposób dotychczasowy, z wykorzystaniem ogólnodostępnych miejsc postojowych.
3. Ustala się następujące gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych dla terenów oznaczonych symbolami: ZP/U.1, ZP/U.2, ZP/U.3 - do 12m, ZP/U.4, ZP/U.5 - do 5m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 12m, z zastrzeżeniem wysokości dla pawilonu określonej w §6 ust. 1 pkt 4;
- 3) geometria dachów:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U.1, ZP/U.2, ZP/U.3: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°, kierunek kalenicy równoległy do frontu działki,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U.3, dla realizacji pawilonu dopuszcza się geometrię dachu określoną w §6 ust. 1 pkt 4,

c) dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U.4, ZP/U.5: dachy o kącie nachylenia połaci do 10°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZP/KX.1- ZP/KX.2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zieleni urządzona,
- b) ciągi piesze i rowerowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury.

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

- 1) wykorzystanie i użytkowanie terenów jako publicznie dostępnych samorządowych: ciągów pieszych i rowerowych, placów i promenad, w ciągu istniejącego, ogólnodostępnego terenu zieleni parkowej;
- 2) dopuszcza się utwardzenie do 60% terenu, z pozostawieniem minimum 40% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 3) przy realizacji zagospodarowania terenu w sąsiedztwie ustanowionego pomnika przyrody ożywionej - wiązu holenderskiego - obowiązują ustalenia przyjęte uchwałą Nr 551/XXXIX/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 grudnia 2004r. w sprawie uznania za pomniki przyrody;

4) zakaz lokalizacji:

- a) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych,
- c) dróg;

5) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - do 3m;

6) maksymalna wysokość słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych do 30m;

7) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych do 10m.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KX/KDG** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) ciągi piesze i rowerowe,
- b) teren drogi publicznej - droga główna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wykorzystanie i użytkowanie wiaduktu z przejściem ciągu pieszo-rowerowego nad istniejącą drogą publiczną (ulicą Fieldorfa-Nila), w ciągu istniejącego, ogólnodostępnego terenu zieleni parkowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 15m;
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 100% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 10m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KX.1 - KX.4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wykorzystanie i użytkowanie terenów jako publicznie dostępnych samorządowych: ciągów pieszych i rowerowych, placów i promenad, w ciągu istniejącego, ogólnodostępnego terenu zieleni parkowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla KX1 (istniejącego ciągu pieszo-rowerowego w rejonie skrzyżowania ulicy Kiedrzyńskiej i Alei Armii Krajowej, w części zlokalizowanego na obszarze objętym planem) do 17m,
 - b) dla KX2 od 8,5m do 10m,
 - c) dla KX3 od 13m do 14,5m,
 - d) dla KX4 od 4m do 11m;
 - 3) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
 - 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, oraz przystanków komunikacji miejskiej;
 - 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 10m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDX** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo - jezdny.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) istniejąca droga jedno jezdniowa (ul. Rolnicza), pełniąca na tym odcinku funkcję ciągu pieszo-jezdnego;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 9,5m do 15m;
 - 3) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
 - 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: parkingi, zespoły parkingów;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona.

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

- 1) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - do 12m.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) parkingi,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) klasa techniczna - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 13m do 14m;
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 10m.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej - droga lokalna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) parkingi,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) klasa techniczna drogi istniejącej (ul. Kiedrzyńska) - droga lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 16m do 36m;
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12m.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej - droga główna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i rowerowe,

b) urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń urządzona.

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

- 1) klasa techniczna drogi istniejącej (ul. Fieldorfa-Nila) - droga główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 49m do 50m;
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 4) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 15m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. 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%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 33. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

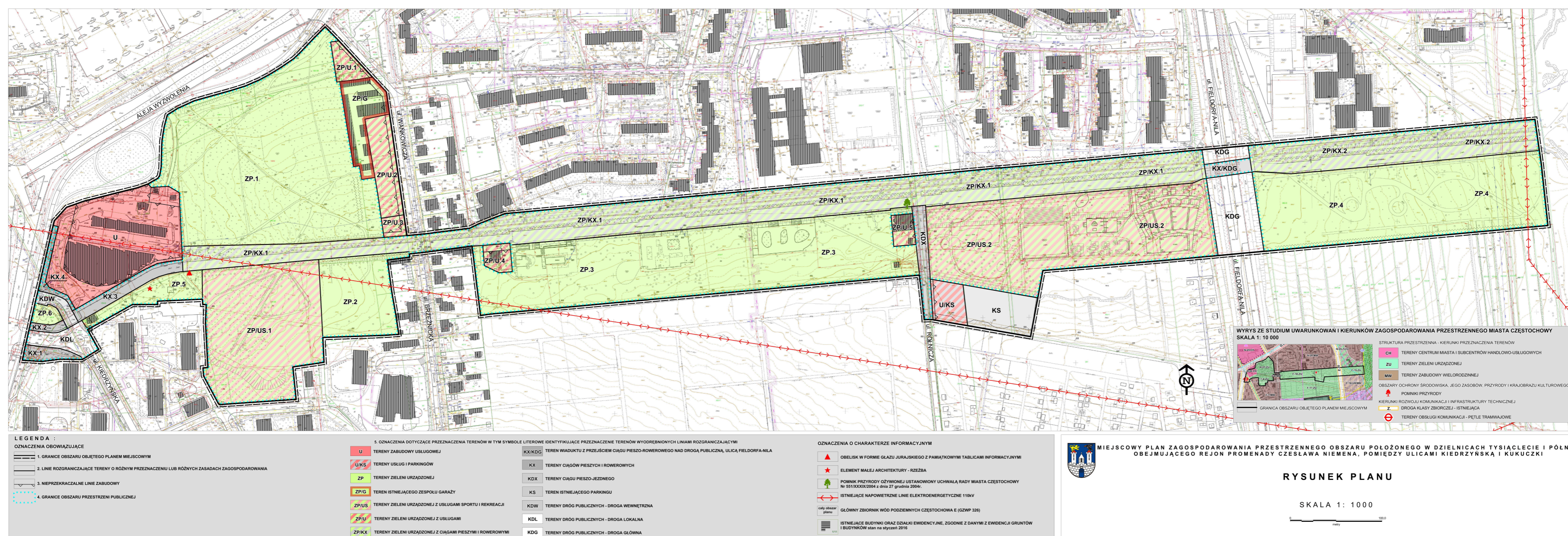
- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielenie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 353, poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski



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

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- Ch - TERENY CENTRUM MIASTA I SUBCENTRÓNÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
- Zu - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- Mw - TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- ☀ - PAMIĘTKI PRZYRODY
- 🌳 - POMNIKI PRZYRODY

KIERUNKI PRZEBUDOWY KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 🚦 - DROGA KLASY ZBIORCZEJ - ISTNIEJĄCA
- 🚊 - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PĘTLE TRAMWAJOWE

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

1. GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
2. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
3. NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
4. GRANICE OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

5. OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW W TYM SYMBOLE LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	KX/KDG	TEREN WADUKTU Z PRZEJŚCIEM CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO NAD DROGĄ PUBLICZNĄ, ULICĄ FIEDORFA-NIŁA
U/KS	TERENY USŁUG I PARKINGÓW	KX	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH I ROWEROWYCH
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ	KDX	TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
ZP/G	TEREN ISTNIEJĄCEGO ZESPÓŁU GARAŻY	KS	TEREN ISTNIEJĄCEGO PARKINGU
ZPIUS	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI SPORTU I REKREACJI	KDW	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA WEWNĘTRZNA
ZPIU	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI	KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
ZPIKX	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z CIĄGAMI PIESZYMI I ROWEROWYMI	KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- ▲ - OBELISK W FORMIE GLĄZU JURAJSKIEGO Z PAMIĄTKOWYMI TABLICAMI INFORMACYJNYMI
- ★ - ELEMENT MAŁEJ ARCHITEKTURY - RZĘBIA
- 🌳 - POMNIK PRZYRODY OŻYWIWONEJ USTANOWIONY UCHWAŁĄ RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY NR 515/XXXIII/2004 z dnia 22 grudnia 2004r.
- ⚡ - ISTNIEJĄCE NAPONOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV
- 🚰 - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZEMNYCH CZĘSTOCHOWA E (GZWP 326)
- 🏠 - ISTNIEJĄCE BUDYNKI ORAZ DZIAŁKI EWIDENCYJNE, ZGODNIE Z DANYMI Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW stan na stycznia 2016

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W DZIELNICACH TYSIĄCLECIE I PÓLNOĆ OBEJMUJĄCEGO REJON PROMENADY CZESŁAWA NIEMENA, POMIĘDZY ULICAMI KIEDRZYŃSKĄ I KUKUCZKI

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 452.XXXIII.2016

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 22 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Tysiąclecie i Północ, obejmującego rejon Promenady Czesława Niemena, pomiędzy ulicami: Kiedrzyńską i Kukuczki

1. Rada Miasta Częstochowy, 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.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Tysiąclecie i Północ, obejmującego rejon Promenady Czesława Niemena, pomiędzy ulicami: Kiedrzyńską i Kukuczki postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi Data wpływu uwagi	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	Wojciech Lewiński Prezes Zarządu Stowarzyszenia Kupców „Promenada” ul. Kiedrzyńska 134 42-215 Częstochowa 24.11.2016 r.	Przesunięcie linii zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem „U” od strony pętli tramwajowej, do granicy planu.	działka nr 135/7 obręb 25	U - tereny zabudowy usługowej;	w części nie uwzględniona	Linia zabudowy ustalona w projekcie planu obejmowała swoim zasięgiem istniejące budynki centrum handlowego, natomiast poza jej zasięgiem znalazły się dwa substandardowe blaszane obiekty kubaturowe na otwartym wglądu widokowego na przejściu podziemnym pod Aleją Wyzwolenia. Złożona uwaga dotyczyła przesunięcia linii zabudowy od strony północnej do granicy planu na całej długości. Po ponownych analizach na części terenu przesunięto linię zabudowy do granicy planu, umożliwiając w przyszłości lokalizację śmietnika, a w części pozostawiono wolny od lokalizacji zabudowy teren stanowiący wgląd widokowy w kierunku podziemnego przejścia pod Aleją Wyzwolenia.
2.		Zmiana przeznaczenia części działki 135/3 w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP.1 (tereny zieleni urządzonej) na U/KS (tereny usług i parkingów), w związku z planem budowy parkingu dla klientów członków Stowarzyszenia Kupców „Promenada”.	część działki nr 135/3 obręb 25	ZP.1 - tereny zieleni urządzonej	nie uwzględniona	Działka nr ewid. 135/3 obręb 25 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy zlokalizowana jest w granicach terenów oznaczonych symbolem ZU, dla których podstawowym przeznaczeniem są, m.in.: - tereny zieleni urządzonej, tereny, urządzenia i obiekty sportowo -rekreacyjne, - zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia. Zmiana przeznaczenia części działki wchodzącej w skład Parku 1000-lecia dla potrzeb parkingu stoi w sprzeczności z rekreacyjno -parkowym przeznaczeniem tych terenów. Należy również podkreślić, że przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w rejonie Promenady Czesława Niemena miało na celu ustalenie zasad zagospodarowania w kontekście ochrony przed zabudową ogólnodostępną, zielonych terenów parkowych, których element stanowi wnioskowana działka nr ewid. 135/3.

3.	Lukasz Sukiennicki 29.11.2016 r.	Zmiana przeznaczenia części działki 134/19 z ZP.1 (tereny zieleni urządzonej) na ZP/U.2 (tereny zieleni urządzonej z usługami) w związku z planem realizacji inwestycji o charakterze gastronomiczno-usługowym	działka nr 134/19 obręb 25	ZP.1 - tereny zieleni urządzonej	nie uwzględniona	Działka nr ewid. 134/19 obręb 25 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy zlokalizowana jest w granicach terenów oznaczonych symbolem ZU, dla których podstawowym przeznaczeniem są, m.in.: - tereny zieleni urządzonej, tereny, urządzenia i obiekty sportowo -rekreacyjne, - zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia. W dopuszczalnych kierunkach przeznaczenia terenów studium dopuszcza obiekty usługowe (turystyczne, kulturalne, rozrywkowe i gastronomiczne), jako towarzyszące terenom lub zespołom o funkcji sportowo-rekreacyjnej, w zależności od lokalnych uwarunkowań. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w rejonie Promenady Czesława Niemena miało na celu ustalenie zasad zagospodarowania w kontekście ochrony przed zabudową ogólnodostępną, zielonych terenów parkowych. Przeprowadzone analizy wykazały, że objęta wnioskiem działka nie ma dostępu do drogi publicznej, położona jest na zapleczu nieruchomości zlokalizowanych przy ulicy Wańkowicza, jest nieuzbrojona a dostęp do niej możliwy jest tylko bezpośrednio z pieszego deptaku - Promenady Czesława Niemena. Dodatkowo należy podkreślić, że przedmiotowa działka stanowi fragment północnej części zielonego założenia parkowego - Parku 1000 -lecia. Tym samym analiza lokalnych uwarunkowań przeprowadzona na etapie sporządzania projektu miejscowego planu wykluczyła możliwość zagospodarowania przedmiotowej działki zgodnie z intencją Właściciela.
4.	Jarosław Zemła 01.12.2016 r.	1. Zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości dla budynków usługowych do 16,5m 2. Dopuszczenie możliwości prowadzenia usług biurowo - usługowo -handlowo - mieszkalnych, oraz rozszerzenie rodzaju możliwości prowadzenia usług 3. Dopuszczenie do realizacji miejsc parkingowych	działki nr ewid. 36/25, 63/3, 134/17, 134/31, 134/33, 136/19, 136/21, 168/1 obręb 25 oraz części działek nr ewid. 134/32, 136/26, 168/2 obręb 25 działka nr ewid. 63/4 zlokalizowana jest poza granicami objętymi mpzp	ZP/U.1 - tereny zieleni urządzonej z usługami ZP/U.1 - tereny zieleni urządzonej z usługami ZP.1 -tereny zieleni urządzonej	nie uwzględniona nie uwzględniona nie uwzględniona	Ustalona planem maksymalna dopuszczalna wysokość budynków wynikała z przeprowadzonych na etapie przygotowywania projektu planu miejscowego analiz urbanistycznych, które nie dają podstaw do zwiększenia tej wysokości do 16,5m. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy nieruchomości położone po zachodniej stronie ulicy Wańkowicza zlokalizowane są w granicach terenów oznaczonych symbolem ZU, dla których podstawowym przeznaczeniem są, m.in.: - tereny zieleni urządzonej, tereny, urządzenia i obiekty sportowo -rekreacyjne, - zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia. W ramach dopuszczalnych kierunków przeznaczenia tych terenów Studium dopuszcza obiekty usługowe: turystyczne, kulturalne, rozrywkowe, gastronomiczne uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie, wyłącznie jako towarzyszące terenom lub zespołom o funkcji sportowo - rekreacyjnej. Zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium uwarunkowań plan miejscowy dopuszcza przeznaczenie usługowe dla terenów bezpośrednio obsługiwanych z ulicy Wańkowicza, w ramach katalogu usług zawartych w studium. Oznacza to brak możliwości lokalizacji usług handlu, a dopuszczenie usług sportu, turystyki, kultury, rozrywki i gastronomii. W zakresie dopuszczenia realizacji miejsc parkingowych w granicach terenu ZP.1 stwierdzono, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy są to tereny oznaczone symbolem ZU, dla których podstawowym przeznaczeniem są, m.in.: - tereny zieleni urządzonej, tereny, urządzenia i obiekty sportowo -rekreacyjne, - zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia. Ponadto tereny te stanowią część Parku 1000-lecia w ciągu Promenady Czesława Niemena, z którego korzysta do 25 tysięcy osób -

						mieszkańców sąsiednich osiedli zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych. Przekształcanie części istniejącego założenia parkowego Parku 1000-lecia na parking stoi w sprzeczności z interesem publicznym.
5.	Dorota i Cezary GAJ 01.12.2016 r.	1. Zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40%	działka nr ewid. 71 obręb 25	ZP/U.3 - tereny zieleni urządzonej z usługami	w części nie uwzględniona	Złożona uwaga dotyczyła zwiększenia powierzchni zabudowy z 20% do 40%. Przeprowadzona ponownie analiza urbanistyczna wykazała, że możliwa jest jedynie niewielka korekta wnioskowanego współczynnika, który podniesiono z 20% do 25%. Niewielka korekta nie wpłynie negatywnie na zagospodarowanie terenu.
		2. Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			nie uwzględniona	Działka nr ewid. 71 obręb 25 w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy to tereny oznaczone symbolem ZU , dla których podstawowym przeznaczeniem są, m.in.: - tereny zieleni urządzonej, tereny, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, - zieleń izolacyjna, lasy i zadrzewienia. W ramach dopuszczalnych kierunków przeznaczenia tych terenów Studium dopuszcza obiekty usługowe: turystyczne, kulturalne, rozrywkowe, gastronomiczne uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie, wyłącznie jako towarzyszące terenom lub zespołom o funkcji sportowo-rekreacyjnej. Zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium uwarunkowań plan miejscowy dopuszcza przeznaczenie usługowe dla terenów bezpośrednio obsługiwanych z ulicy Wańkowicza, jednakże w ramach katalogu usług zawartych w studium, a to oznacza dopuszczenie usług sportu, turystyki, kultury, rozrywki i gastronomii, co plan umożliwia dla działki nr ewid. 71 stanowiącej własność Państwa Gaj. Studium wspomina o obiektach mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolem ZU jedynie w zakresie dopuszczenia ich dla prawidłowego funkcjonowania danego terenu o funkcji sportowo-rekreacyjnej. Działka stanowiąca własność Państwa Gaj stanowi odrębną nieruchomość, w żaden sposób nie powiązaną z sąsiednimi terenami o charakterze parkowo-rekreacyjnym, które to tereny stanowią własność Gminy. Nie można w tym zakresie mówić o spełnieniu przesłanek dopuszczalności funkcji określonych w studium. Tym samym dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest nieuzasadnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 452.XXXIII.2016

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 22 grudnia 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 Tysiąclecie i Północ, obejmującego rejon Promenady Czesława Niemena, pomiędzy ulicami: Kiedrzyńską i Kukuczki oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że:

- 1) uchwalenie projektu planu nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy w zakresie: zbiorowego zaopatrzenia w wodę, zbiorowego odprowadzania ścieków, budowy i przebudowy istniejących dróg publicznych;
 - 2) do wydatków wynikających z uchwalenia projektu planu zaliczono konieczność dokonania wykupu terenów.
2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.