

UCHWAŁA NR 388.XXIX.2020

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 21 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 26,4 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 153.XV.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej.

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

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

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

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

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

- 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, zarówno półfabrykatów jak też wyrobów finalnych;
- 6) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym rzemieślników;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne” a także: hotele, motele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe i domy wypoczynkowe, i nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” lub „wytwórczość”;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu publicznych usług: administracji, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu, wymiaru sprawiedliwości oraz obsługi pocztowej;
- 9) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty tymczasowe, takie jak: pawilony, kioski, wiaty, stragany, ławy, namioty, obiekty pneumatyczne, przyczepy lub inne pojazdy wykorzystywane do pełnienia funkcji usługowej, w tym handlowej lub gastronomicznej;
- 10) **budynku lub wiacie zaplecza** – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy: usługowej, produkcyjnej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości;

- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, w szczególności od strony dróg publicznych i placów lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych;
- 15) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, przy których wprowadza się obowiązek lokalizacji elewacji frontowych w poziomie przyziemia (parteru) budynków frontowych;
- 16) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, przy których wprowadza się obowiązek lokalizacji elewacji frontowych w poziomie przyziemia (parteru) budynków frontowych, w sposób tworzący pierzeję na całej szerokości działki budowlanej, z dopuszczeniem realizacji przejść i przejazdów bramowych oraz nie realizowania budynku frontowego na całej długości działki budowlanej, w przypadku zachowania istniejących przejść i przejazdów lub gdy istnieją okna lub drzwi w ścianie budynku usytuowanego przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 17) **pierzei** – należy przez to rozumieć zwarty ciąg tworzony przez elewacje frontowe budynków wzdłuż dróg publicznych i placów lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych; charakterystyczną cechą pierzei jest lokalizacja budynków frontowych na całych szerokościach działek budowlanych oraz lokalizacja budynków frontowych przy bocznych granicach działek budowlanych, jako przylegających do budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 18) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek (w tym narożny) usytuowany na działce budowlanej przy drogach publicznych i placach lub wyznaczonych na rysunku planu terenach dróg wewnętrznych;
- 19) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku frontowego wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami, znajdującą się od strony dróg publicznych i placów lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych;
- 20) **oficynach** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane przy granicach działek budowlanych stanowiących boczne skrzydło budynku frontowego lub zlokalizowanych za budynkiem frontowym;
- 21) **dekoracji architektonicznej** – należy przez to rozumieć trwale związane z budynkiem dekoracje malarskie i architektoniczne (w tym: ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, gzymsy, cokoły, fryzy, opaski, a także inne motywy dekoracyjne elewacji – portale, obramienia otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady), z zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;
- 22) **kompozycji architektonicznej budynku** – należy przez to rozumieć sposób powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali i akcentów plastycznych;
- 23) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany (lub jego część), który dominuje w przestrzeni miejskiej, przewyższając wysokością otaczającą zabudowę i wyróżniając się formą architektoniczną – koncentruje uwagę obserwatorów.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284);
- 4) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2020 poz. 797 i 875).

Rozdział 2.

Określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy

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

2. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

1) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych;

2) użytkowaniu obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni lub parkingów.

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

1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;

2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:

a) budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,

b) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,

c) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych, urządzeń budowlanych i budowli.

4. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów: dróg publicznych, dróg wewnętrznych i placów wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Warunkiem lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach terenów innych niż wymienione w powyższym ust. 4 jest:

1) zachowanie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

2) lokalizacja w granicach poszczególnych terenów obiektów o jednolitym wyglądzie (w zakresie: gabarytów, geometrii dachów oraz kolorystyki).

6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 12 m od poziomu terenu.

7. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:

1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,3 powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż:

a) 3 m ponad wysokość budynków, w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU i 7MU,

b) 5 m ponad wysokość budynków, w granicach pozostałych terenów;

2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;

3) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 2, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

8. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

- 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 30%.

9. Lokalizacja nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych przy drogach publicznych i placach lub wyznaczonych na rysunku planu drogach wewnętrznych – z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych przywołanych w poniższych ust. 10 – 11, z dopuszczeniem:

- 1) przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy (nieprzekraczalnej, obowiązującej i pierzejowej) – pod warunkiem zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników – przez: podziemne części budynków, dekoracje architektoniczne oraz elementy budynków:
 - a) takie jak: balkony, wykusze, loggie, galerie, łączniki i nadwieszania – w poziomie wyższym niż przyziemie (parter) budynku,
 - b) związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy,
 - c) takie jak: markizy i daszki nad oknami i drzwiami, parapety, rynny i inne elementy odwodnienia;
- 2) cofnięcia w głąb działek elewacji frontowych budynków frontowych, w stosunku do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej:
 - a) części ściany budynku frontowego w postaci podcieni,
 - b) do 30% długości zewnętrznej nadziemnej elewacji frontowej – lecz nie więcej niż 3 m od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej.

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

- 1) z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 470) oraz pod warunkiem zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników;
- 2) w sposób zapewniający widoczność na skrzyżowaniach dróg, w szczególności poprzez stosowanie podcieni w poziomie przyziemi (parterów) budynków zlokalizowanych na skrzyżowaniach dróg.

11. Zmiana zagospodarowania terenu i lokalizacja nowych obiektów budowlanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego z zachowaniem zasad określonych w rozdziale 9 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 710, z późn. zm.¹⁾).

12. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy za wyjątkiem:

- 1) terenu oznaczonego symbolem MW;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 730, 1214, 1979, 2020 oraz z 2020 r. poz. 284, 400, 462, 695 i 875.

2) nowych budynków przy granicach terenu oznaczonego symbolem MW.

Rozdział 3.

Określenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, z określeniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad kształtowania linii zabudowy

§ 6. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami MU, 1M/UC, 2M/UC, 3M/UC, 4M/UC i 5M/UC – wprowadza się nakaz stosowania:

- 1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, cegła klinkierowa, beton,
 - c) szkła, w tym szkła barwionego;
- 2) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większym od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania: odcieni szarości, materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: miedź, ołów oraz szkła, w tym szkła barwionego.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania dachów: wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° oraz dachów płaskich, z dopuszczeniem:

- 1) zwiększenia nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków zabytkowych;
- 2) zwiększenia nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych;
- 3) realizacji w granicach terenów oznaczonych symbolami: Up, 6M/UC i P/UC dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanej do wymagań technologicznych projektowanej zabudowy, w tym dachów łukowych lub szedowych.

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

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

- 1) obszary przestrzeni publicznych – obejmujące obszary o szczególnym znaczeniu ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, wymagające ukształtowania w sposób podnoszący jakość przestrzeni i sprzyjający ruchowi pieszemu:
 - a) pasy drogowe ulic: Giuseppe Garibaldiego i Berka Joselewicza (oznaczone symbolami: 2KD-L i KD-D) – wymagające ochrony,
 - b) część pasa drogowego ulicy Warszawskiej (oznaczonego symbolem KD-Z) oraz tereny położone w rejonie Filharmonii Częstochowskiej im. Bronisława Hubermana (w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1Up, KP i 1KDW) – wymagające ukształtowania;
- 2) szpalery drzew – obejmujące istniejące zadrzewienia w pasach drogowych ulic: Krótkiej i Giuseppe Garibaldiego – wymagające ochrony lub ukształtowania;
- 3) pierzeje ulic objęte ochroną – obejmujące wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji elewacji frontowych budynków, w szczególności przylegających do obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) strefy przejścia i przejazdu – określające miejsca istotne dla powiązań komunikacyjnych w obszarze objętym planem;

5) dominantę przestrzenną obejmującą istniejącą kopułę (przechodzącą w latarnię), istniejącą na budynku zabytkowym położonym w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i ulicy Tomasza Wilsona (w granicach terenu oznaczonego symbolem 2MU) – wymagającą ochrony.

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

- 1) zapewnienie dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się;
- 2) nakaz urządzenia w sposób sprzyjający publicznej aktywności: ciągów pieszych z zielenią, z miejscami do odpoczynku;
- 3) nakaz wyposażenia przestrzeni w: zielen, oświetlenie i elementy małej architektury (rzeźby, elementy instalacji artystycznych, pergole, fontanny, ławki, siedziska, zegary uliczne, stojaki rowerowe, stacje i punkty wypożyczeń rowerów, barierki uliczne, słupki i ograniczniki do parkowania na chodnikach oraz elementy systemu informacji miejskiej);
- 4) nakaz zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych);
- 5) realizacja ścieżek rowerowych i miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;
- 6) nakaz urządzenia przejść przez jezdnie w sposób preferujący ruch pieszych.

6. W granicach wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew w pasach drogowych:

- 1) ulicy Krótkiej – wprowadza się nakaz utworzenia szpalerów drzew (alei jednorzędowej), z wykorzystaniem istniejących zadrzewień;
- 2) ulicy Giuseppe Garibaldiego – wprowadza się nakaz zachowania szpalerów drzew (alei dwurzędowej).

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

- 1) na elewacjach frontowych budynków nakaz zachowania w budynkach istniejących oraz nakaz stosowania w nowych budynkach charakterystycznych w tym rejonie:
 - a) przejść i przejazdów bramowych, z dopuszczeniem przebudowy lub zmiany usytuowania istniejących przejść i przejazdów bramowych – w szczególności w celu zwiększenia bezpieczeństwa pożarowego,
 - b) dachów w układzie połaciowym (o kalenicy głównej równoległej do ulicy), zakończonych gzymsem wieńczącym, z zakazem realizacji nowych okapów dachowych,
 - c) ryzalitów, w szczególności ryzalitów zakończonych szczytami, gzymsów, opasek, obramowań otworów okiennych i drzwiowych oraz innych elementów dekoracji architektonicznej,
 - d) elementów podkreślających wejścia do budynków (obramowań, ryzalitów),
 - e) osiowości otworów okiennych i drzwiowych oraz lukarn dachowych, z zachowaniem jednakowych proporcji otworów okiennych w budynku, z dopuszczeniem realizacji:
 - w poziomie parteru witryn lokali usługowych,
 - elewacji frontowych jako przeszklonych;
- 2) dla nowych budynków nakaz podkreślania na elewacjach frontowych budynków historycznych podziałów nieruchomości, poprzez zindywidualizowanie poszczególnych odcinków elewacji budynku;
- 3) dla nowych budynków nakaz nawiązania na elewacjach frontowych wysokości usytuowania gzymsu wieńczącego do wysokości usytuowania gzymsów wieńczących na istniejących na sąsiednich posesjach budynków (dążenie do zachowania ciągłości gzymsu wieńczącego na przylegających nieruchomościach);
- 4) zakaz umieszczania (montażu) na elewacjach frontowych instalacji i urządzeń, w szczególności urządzeń takich jak anteny, urządzenia techniczne i klimatyzatory;

- a) w sposób obniżający estetykę elewacji poprzez niekorzystny wpływ na wygląd elewacji ze względu na swój rozmiar, kolorystykę i umieszczenie,
 - b) ingerujących w istniejącą kompozycję architektoniczną budynku lub naruszających istniejące dekoracje architektoniczne;
- 5) zakaz montażu anten, masztów i innych urządzeń na dachach budynków frontowych, widocznych z poziomu przechodnia od strony przylegających placów i dróg publicznych.
8. Dla wyznaczonych na rysunku planu stref przejścia i przejazdu – ustala się publiczną (ogólnodostępną) funkcję komunikacyjną tych miejsc na poziomie przyziemia, z dopuszczeniem zmiany ich usytuowania w obrębie nieruchomości lub przekształcenia istniejących przejść lub przejazdów w przejścia i przejazdy bramowe.
9. W przypadku prowadzenia prac budowlanych przy budynku położonym w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i ulicy Tomasza Wilsona wprowadza się nakaz zachowania lub odtworzenia istniejącej dominanty przestrzennej na tym budynku (istniejącej kopuły przechodzącej w latarnię).

Rozdział 4.

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

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

- 1) Z1 – przy ulicy Giuseppe Garibaldiego 18 – budynek Gminy Żydowskiej, tzw. łaźnie żydowskie (całość założenia obejmująca budynek główny oraz oficyny);
- 2) Z2 – przy ulicy Warszawskiej 5 – budynek dawnego zajazdu (budynek frontowy oraz układ zabudowy w granicach działki);
- 3) Z3 – przy Placu Ignacego Daszyńskiego 6 – kamienica (budynek frontowy, narożny);
- 4) Z4 – przy Placu Ignacego Daszyńskiego 5 – kamienica (budynek frontowy);
- 5) Z5 – przy ulicy Berka Joselewicza 2 – kamienica (budynek frontowy, narożny z oficyną północną);
- 6) Z6 – przy ulicy Berka Joselewicza 1 i Placu Ignacego Daszyńskiego 3 – kamienica (całość założenia obejmująca budynki frontowe – od strony ulicy Berka Joselewicza i Placu Ignacego Daszyńskiego oraz oficyny);
- 7) Z7 – przy Placu Ignacego Daszyńskiego 2 – zespół zabudowy kamienicy (budynek frontowy i oficyny boczne, budynek poprzeczny i oficyny boczne – z wyłączeniem budynków gospodarczych zlokalizowanych: przy granicy zachodniej pierwszego podwórza oraz przy granicy wschodniej drugiego podwórza);
- 8) Z8 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 2 – kamienica (budynek frontowy, narożny z oficyną zachodnią);
- 9) Z9 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 4 – kamienica (założenie obejmujące budynek frontowy z oficynami bocznymi i budynkiem poprzecznym);
- 10) Z10 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 6 – kamienica (całość założenia obejmująca budynek frontowy z oficynami bocznymi oraz budynek poprzeczny z oficynami bocznymi i tylną);
- 11) Z11 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 8 – kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi);
- 12) Z12 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 10 – kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi);
- 13) Z13 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 12 – budynek (budynek frontowy);
- 14) Z14 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 14 – kamienica (budynek frontowy, narożny).

2. Do zmiany zagospodarowania obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji zasady ustalone w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

3. W granicach wyznaczonego na rysunku planu zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Częstochowy stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 i 9 uchwały oraz wprowadza się dodatkowo:

- 1) nakaz uzupełniania zabudowy pierzejowej, z nakazem realizacji zabudowy o parametrach nawiązujących do zachowanych sąsiednich budynków zabytkowych, przy czym nowa zabudowa nie może stanowić dominanty lub kontrastu architektonicznego dla chronionych budynków zabytkowych, z dopuszczeniem rozwiązań neutralnych, niehistoryzujących;
- 2) nakaz stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych o wysokim standardzie, takich jak: kamień, cegła, tynki mineralne, szkło;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mogących stanowić uciążliwości, w szczególności zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość i nowej zabudowy usługowej zaliczonej do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów: usługowo-handlowych, garaży, gospodarczych i zaplecza;
- 5) zakaz instalowania na budynkach nowych instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych.

4. W granicach działek z budynkami wpisanymi do rejestru zabytków:

- 1) w przypadku budowy nowych oficyn oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących oficyn, wprowadza się nakaz ograniczenia wysokości oficyn do wysokości budynków frontowych;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) funkcji mogących stanowić uciążliwości, w szczególności zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość i nowej zabudowy usługowej zaliczonej do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) tymczasowych obiektów: usługowo-handlowych, garaży, gospodarczych i zaplecza.

5. Dla dróg historycznych – ulic: Krótkiej i Berka Joselewicza (oznaczonych symbolami 1KD-L i KD-D) wprowadza się nakaz:

- 1) utrzymania historycznego przebiegu dróg;
- 2) stosowania nawierzchni z kamienia naturalnego.

6. Obejmuje się ochroną oznaczone graficznie na rysunku planu pozostałe budynki zabytkowe (inne niż wymienione w powyższym ust.1), wyróżnione symbolami:

- 1) Z15 – przy ulicy Berka Joselewicza 8 – budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną tylną;
- 2) Z16 – przy ulicy Giuseppe Garibaldiego 3 – budynek frontowy, narożny;
- 3) Z17 – przy ulicy Giuseppe Garibaldiego 14 – budynek frontowy z oficynami bocznymi;
- 4) Z18 – przy ulicy Giuseppe Garibaldiego 17 – budynek frontowy z oficynami bocznymi;
- 5) Z19 – przy ulicy Giuseppe Garibaldiego 24 – budynek frontowy z oficynami bocznymi;
- 6) Z20 – przy ulicy Warszawskiej 7 – budynek frontowy;
- 7) Z21 – przy ulicy Warszawskiej 9 – budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną tylną;
- 8) Z22 – przy ulicy Warszawskiej 21 – budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną tylną;
- 9) Z23 – przy ulicy Warszawskiej 23 – budynek frontowy z oficynami bocznymi;
- 10) Z24 – przy ulicy Warszawskiej 35 – budynek frontowy z oficyną boczną i oficyną tylną;
- 11) Z25 – przy ulicy Warszawskiej 37 – budynek frontowy, narożny;
- 12) Z26 – przy ulicy Warszawskiej 39 – budynek frontowy, narożny;

13) Z27 – przy ulicy Tomasza Wilsona 32 – budynek frontowy;

14) Z28 – przy ulicy Tomasza Wilsona 34 i Krótkiej 35 – budynek frontowy, narożny.

7. Dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3 uchwały oraz dodatkowo:

1) wprowadza się nakaz zachowania w pierwotnej lokalizacji i utrzymania zachowanych historycznych:

a) gabarytów i wysokości budynków oraz spadków głównych połączy dachowych (z tolerancją do 5°), z zakazem lokalizacji na budynkach nowych instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych,

b) bryły i kompozycji architektonicznej budynku, w szczególności rozmieszczenia, wielkości, kształtu i wyglądu: otworów okiennych i drzwiowych, bram, schodów, balkonów, wykuszy oraz loggii,

c) dekoracji architektonicznej,

d) wyglądu: stolarki okiennej i drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych;

2) dopuszcza się prowadzenie remontów lub przebudowy, w sposób nieobniżający wartości historycznej i architektonicznej obiektów zabytkowych, w szczególności poprzez wprowadzenie zakazu stosowania wtórnych okładzin oraz nakaz stosowania materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, cegła, tynki mineralne, szkło.

8. Wprowadza się ochronę budynku Filharmonii Częstochowskiej im. Bronisława Hubermana (wzniesionego w latach 1955-65, projektu prof. Józefa Tadeusza Gawłowskiego, mieszczącego we wnętrzu salę koncertową o wyjątkowych walorach akustycznych projektu prof. Witolda Stefana Straszewicza) – uznanego za dobro kultury współczesnej, poprzez nakaz zachowania: gabarytów, układu oraz kompozycji architektonicznej budynku, w szczególności istniejącej kolumnady i schodów od strony ulic: Giuseppe Garibaldiiego i Tomasza Wilsona (w zachowanym obrysie fundamentów przedwojennej Nowej Synagogi).

Rozdział 5.

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

§ 8. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;

2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Lokalizacja zabudowy na terenach przylegających do obszaru kolejowego oraz dróg prowadzących ruch komunikacyjny o dużym natężeniu – w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem, w tym poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i innych elementów ochrony przeciwhałasowej lub poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

4. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.²⁾).

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1403, 1495, 1501, 1527, 1579, 1680, 1712, 1815, 2087 i 2166 oraz z 2020 r. poz. 284 i 695.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami P/UC wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, w szczególności: zabudowy mieszkaniowej, szpitali oraz domów pomocy społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także zagospodarowania tych terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

6. Oddziaływanie związane z działalnością produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

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

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości – w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 5) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
- 6) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów nowych sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) elektrowni wiatrowych.

2. Dodatkowo w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MU i Up wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:

- 1) nowej zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość;
- 2) zabudowy usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) składów, baz w tym baz transportowych oraz komisów samochodowych;
- 4) giełd towarowych oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
- 5) usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem, myjni samochodowych, nowych warsztatów samochodowych oraz stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem układ komunikacyjny, z zachowaniem dotychczasowych powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego obejmującego:

- 1) istniejące drogi publiczne, w granicach istniejących pasów drogowych:
 - a) odcinek ulicy Warszawskiej – położony w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-Z,
 - b) ulicę Krótką – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KD-L,
 - c) ulicę Giuseppe Garibaldiego – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KD-L,

- d) ulicę Berka Joselewicza – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-D;
- 2) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW, w granicach istniejącego pasa drogowego wraz z projektowanym wydzieleniem placu do zawracania;
- 3) projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW wraz z placem do zawracania;
- 4) plac oznaczony symbolem KP, obejmujący Plac Armstronga oraz przylegające parkingi, stanowiący projektowany publicznie dostępny samorządowy plac oraz obszar przestrzeni publicznej.

2. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń uchwały, w szczególności zapisów zawartych w § 5 ust. 4, § 6 ust. 5 i 6 oraz § 7 ust. 5 uchwały, wyznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych i wewnętrznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej – niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 3) elementów wymienionych w § 5 ust. 9 pkt 1 uchwały, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach z zakresu ustawy o drogach publicznych i Prawa budowlanego.

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

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

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

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

- 1) jako podstawową zasadę przyjmuje się obsługę zabudowy przez transport zbiorowy;
- 2) w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków – obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działki budowlanej, na której realizowane są nowe inwestycje – w sposób niepowodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 2 nowe lokale mieszkalne (na każdą rozpoczętą liczbę nowych lokali mieszkalnych);
- 2) dla zabudowy: zamieszkania zbiorowego, usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych) oraz związanej z prowadzeniem wytwórczości – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów o tej funkcji w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obiektów handlowych jednocześnie:
 - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m²,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 35 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży równych lub większych od 400 m²;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 100 m² nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych;

5) dla pomieszczeń o funkcji magazynowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / na każde rozpoczęte 400 m² nowej powierzchni magazynowej w granicach działki budowlanej;

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

3. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji nowych garaży:

1) realizacja nowych garaży jako:

a) wielopoziomowych lub podziemnych,

b) wbudowanych w budynki: mieszkalne, zamieszkania zbiorowego, usługowe, związane z prowadzeniem wytwórczości lub produkcyjne;

2) dopuszcza się lokalizację nowych garaży jako wolno stojących lub dobudowanych do budynków wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami: 7MU, 2M/UC – 6M/UC oraz P/UC;

3) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych garaży jako:

a) obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych,

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

4. Dla zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o do drogach publicznych.

5. W przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 10 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

1) uwzględnieniem ograniczeń wprowadzonych w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących ochrony obszarów i obiektów zabytkowych oraz obszarów przestrzeni publicznych;

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

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

3. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

5. Odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z sieci ciepłowniczej – w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
- 2) z indywidualnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska, z preferowaniem wykorzystania na cele grzewcze gazu sieciowego.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz istniejące stacje transformatorowe 6/0,4kV i 15/0,4kV, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.

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

9. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w oparciu o istniejące sieci kanalizacji deszczowej; warunkiem odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacyjnych jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zagospodarowaniem wód deszczowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolami P/UC – 1000 m²,
 - dla pozostałych terenów – nie mniej niż 30 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolami P/UC – 25 m,
 - dla pozostałych terenów – 6 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem przeznaczenia na cele usługowe wyłącznie lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynków,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,4,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalno-usługowych zaliczonych przez przepisy z zakresu Prawa budowlanego do budynków wysokich – do 35 m,
 - wysokość pozostałych budynków – do 17 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 40 m od poziomego terenu.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,4,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 12 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 17 m od poziomego terenu,
 - e) geometria dachów na budynkach frontowych: wprowadza się nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - geometria pozostałych dachów – zgodnie z § 6 ust. 2 uchwały.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MU**, **3MU**, **4MU**, **5MU** i **6MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nowa zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości dopuszczona wyłącznie w formie lokali użytkowych w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub usługowej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,8,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków do 17 m, z ograniczeniem wysokości budynków lub wiat: gospodarczych i zaplecza – do 4,5 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 22 m od poziomu terenu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,4,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków do 17 m, z ograniczeniem wysokości budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza – do 6 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 22 m od poziomu terenu.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M/UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) teren dopuszczony do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 4,0,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się zabudowę do 100 % działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 17 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 22 m od poziomu terenu.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2M/UC**, **3M/UC**, **4M/UC** i **5M/UC** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) tereny dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) nowa zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową lub usługową,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami 4M/UC i 5M/UC pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub dojazdów (jezdni) pełniących funkcje zbierająco-rozprowadzające ruch komunikacyjny a także: parkingów, terenów zieleni lub terenów komunikacji pieszej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,4,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków do 18 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6M/UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: teren dopuszczony do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,4,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków do 20 m, z ograniczeniem wysokości budynków do 17 m w pasie o szerokości 90 m przylegającym do wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 30 m od poziomu terenu, z ograniczeniem wysokości obiektów budowlanych do 22 m w pasie o szerokości 90 m przylegającym do wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi kultury i sztuki;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wprowadza się nakaz zachowania podstawowej funkcji zabudowy – jako obiektu filharmonii, z dopuszczeniem funkcjonowania usług uzupełniających, bezpośrednio związanych i służących do obsługi podstawowej funkcji budynku,
 - b) dla budynku filharmonii uznanego za dobro kultury współczesnej obowiązuje zachowanie ustaleń wprowadzonych w § 7 ust. 7 uchwały,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 3,2,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków do 25 m, z ograniczeniem wysokości budynków do 17 m w pasie o szerokości 3 m przylegającym do wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

- na budynkach dopuszcza się pomieszczenia techniczne do wysokości nie większej niż 30 m od poziomu terenu,
- wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 35 m od poziomu terenu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2Up** i **3Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny sportu i rekreacji,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach terenu oznaczonego symbolem 3Up pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub dojazdów (jezdni) pełniących funkcje zbierająco-rozprowadzające ruch komunikacyjny a także: parkingów, terenów zieleni lub terenów komunikacji pieszej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 18 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty i wychowania;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – równa lub większa od 0;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 18 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P/UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: teren dopuszczony do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,6,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 20 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 30 m od poziomu terenu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P/UC** i **3P/UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,4,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 20 m,

- wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 30 m od poziomu terenu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny placów;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako urządzonego placu z terenami zieleni i miejscami do wypoczynku wraz z terenami parkingów i komunikacji pieszej,
 - b) dopuszcza się przekształcenia przestrzenne i przebudowę terenu placu, pod warunkiem zachowania jego dotychczasowej funkcji, w szczególności dopuszcza się realizację parkingu podziemnego pod placem – pod warunkiem, że poziom terenu placu oraz wysokość obiektów budowlanych (w szczególności obiektów związanych z parkingiem podziemnym) nie może przekraczać wysokości poziomu parteru budynku filharmonii zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem IUp,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nadziemnych budynków oraz wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 40%,
 - b) wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny transportu – tereny parkingów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren przeznaczony do przekształceń przestrzennych i przebudowy z dopuszczeniem:
 - zagospodarowania terenu w całości lub w części jako terenu zieleni urządzonej, z miejscami wypoczynku i rekreacji oraz placem zabaw dla dzieci, w tym jako publicznie dostępnego samorządowego: parku, skweru lub zieleńca,
 - lokalizacji parkingów terenowych lub podziemnych,
 - budowę garażu wielopoziomowego,
 - b) za wyjątkiem obiektów wymienionych w powyższym pkt 3 lit. a, wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w szczególności wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,6,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 12 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 17 m od poziomu terenu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 12 m do 24 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania do ok. 46 m,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu, z jezdnią, chodnikami oraz miejscami postojowymi,
 - c) przy przebudowie ulicy wprowadza się nakaz urządzenia terenów zieleni przydrożnej,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 12 m².

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L** i **2KD-L**:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – droga lokalna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KD-L1 – od 12 m do 19 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KD-L2 – od 12 m do 16 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu, z jezdnią, chodnikami, zielenią przydrożną oraz miejscami postojowymi,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji wiat przystankowych komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 12 m².

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z określeniem parametrów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 10 m,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu, z jezdnią, chodnikami i miejscami postojowymi,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 10 m,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu, z wydzieloną jezdnią, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu w formie jednoprzestrzennego terenu komunikacji pieszo-jezdnej,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

- d) dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu z określeniem parametrów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 14 m,
 - b) teren przeznaczony dla realizacji drogi wewnętrznej jako jednoprzestrzennego terenu komunikacji pieszo-jezdnej,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - d) dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 25. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony w
CENTRUM CZĘSTOCHOWY
W REJONIE ALEI NAJŚWIĘTSZEJ MARYI PANNY
ORAZ ULIC: WILSONA I WARSZAWSKIEJ

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
M/UC	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ DOPUSZCZONE DO ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
Up	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI PUBLICZNE
P/UC	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ DOPUSZCZONE DO ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
KP	TERENY PLACU
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ
KD-Z	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA ZBIORCZA
KD-L	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI LOKALNE
KD-D	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA DOJAZDOWA
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

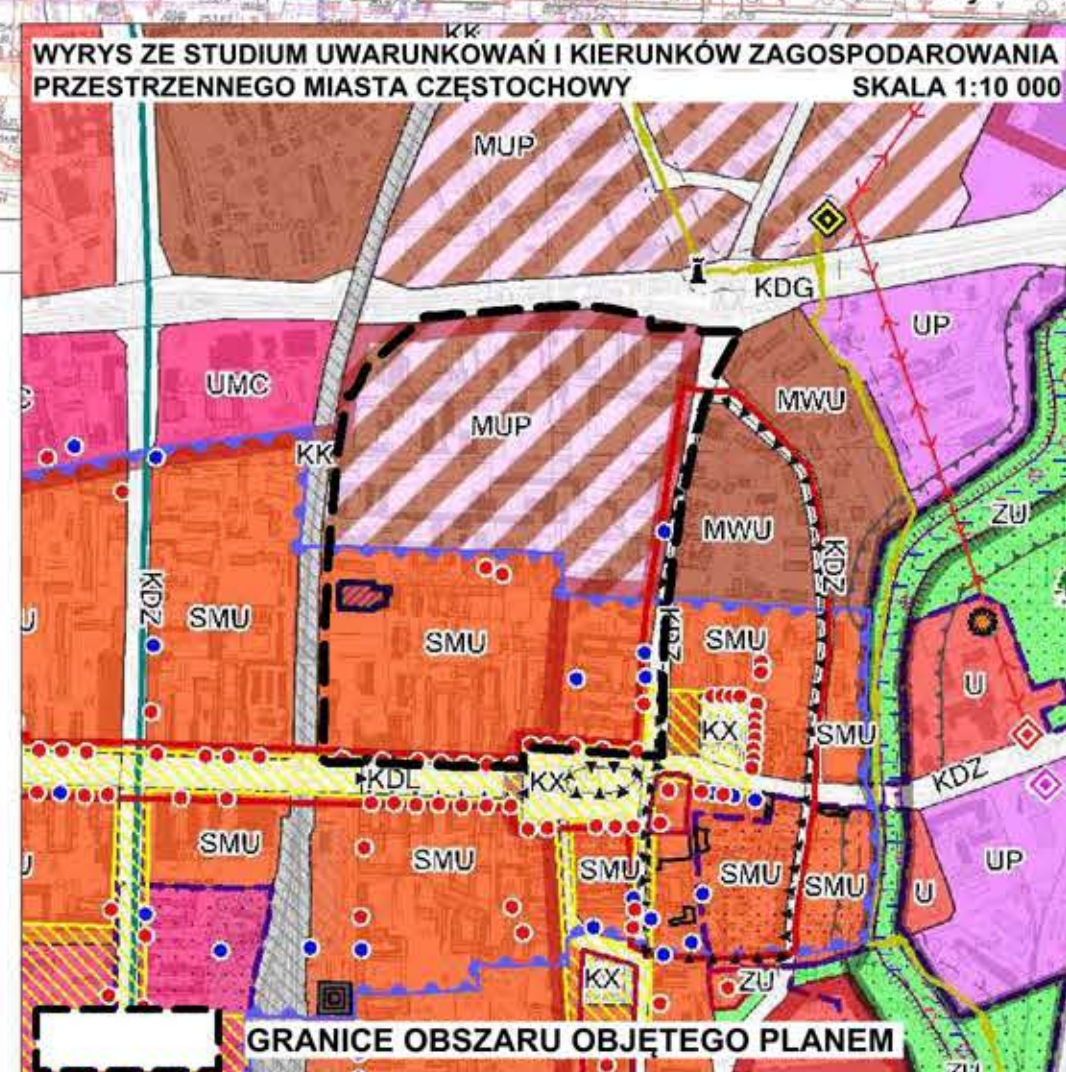
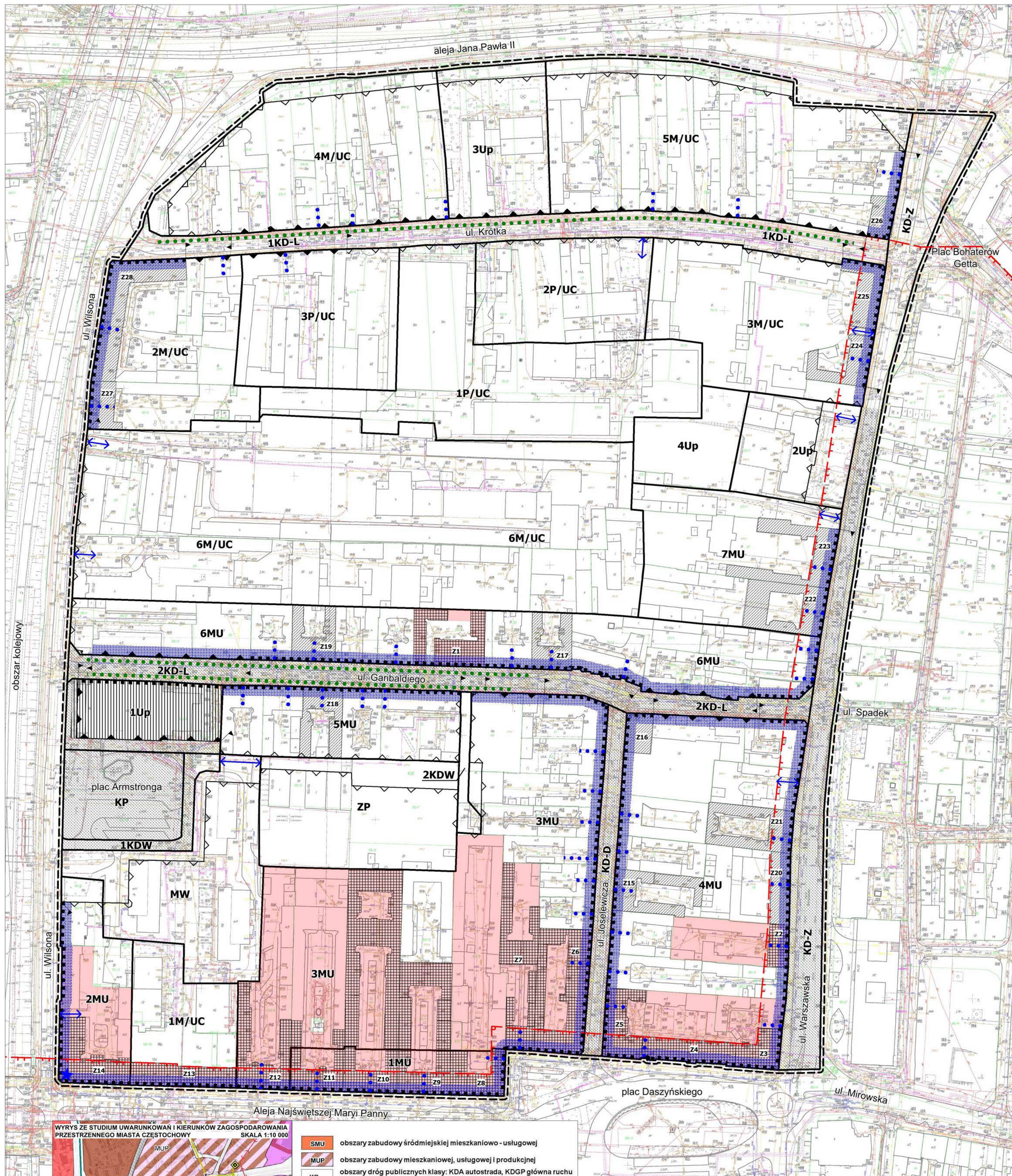
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	SZPALERY DRZEW
	PIERZEJE ULIC OBJĘTE OCHRONĄ
	STREFY PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU
	DOMINANTY PRZESTRZENNE

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

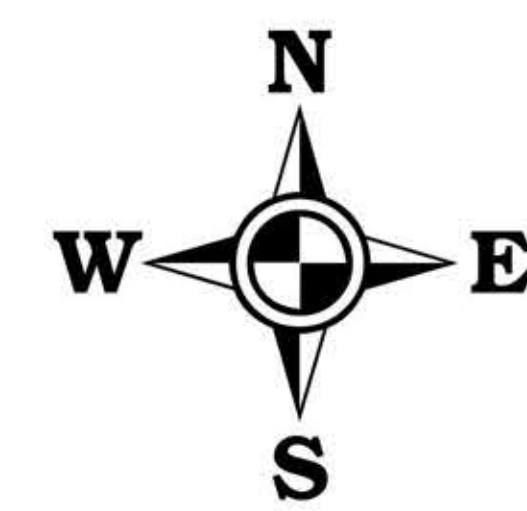
	BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z1 DO Z14
	DZIAŁKI Z BUDYNKAMI WPISANYMI DO REJESTRU ZABYTKÓW
	ZABYTKOWY UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA CZĘSTOCHOWY
	POZOSTAŁE BUDYNKI ZABYTKOWE - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z15 DO Z28
	BUDYNEK CHRONIONY JAKO DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDY BRAMOWE



	obszary zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo - usługowej
	obszary zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej
	obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
	obszary placów miejskich (wybrane)
	obszary kolejowe
	obszary przestrzeni publicznych
	obszary na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	obszary ograniczający wysokość zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego
	wpisane do rejestru zabytków
	w tym układ urbanistyczny miasta Częstochowa
	inne ujęte w ewidencji zabytków
	dobra kultury współczesnej



ZALĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 388.XXIX.2020 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie

MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmującego obszar położony w CENTRUM CZĘSTOCHOWY W REJONIE ALEI NAJŚWIĘTSZEJ MARYI PANNY ORAZ ULIC: WILSONA I WARSZAWSKIEJ

RYSunEK PLANU MIJSCOWEGO skala 1:1000



MIJSCA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
42-202 Częstochowa, ul. Katedralna 8 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 388.XXIX.2020

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 21 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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 2020 r. poz. 293) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej, 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 388.XXIX.2020

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 21 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej

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 2020 r. poz. 293), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
Uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego						
1.	22.11. 2019 r.	Osoba fizyczna dz. nr 23/1 obręb 108	1) Wnoszę o zmianę powierzchni biologicznie czynnej dla działki 23/1 obręb 108 z 20% na 5% . 2) Wnoszę o wyłączenie zapisów § 11 pkt 5 projektu planu dla działki 23/1 obręb 108 tj. w przypadku budowy parkingów powyżej 10 miejsc nakazuje się wprowadzenie zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni co najmniej 20% powierzchni parkingu.	7 MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: złożona uwaga odnosi się do przyjętych kierunków zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Częstochowy – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 5% jest niezgodne z minimalnymi wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi określonymi w studium dla tego terenu. Wyznaczona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna uwzględnia położenie w zabudowie śródmiejskiej i występujące uwarunkowania przestrzenne (m. innymi funkcje terenów sąsiednich oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób zapewniający ład przestrzenny i chroniący środowisko przyrodnicze.
					uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: działka nr ewid. 23/1 położona jest w granicach zwartej zabudowy śródmiejskiej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych – szkoły i boiska; wprowadzone ustalenie reguluje zasady kształtowania zagospodarowania śródmieścia uwzględniając występujące uwarunkowania (m. innymi zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób zapewniający ład przestrzenny i minimalizujący uciążliwość tego typu inwestycji dla środowiska i otoczenia.
2.	22.11. 2019 r.	Osoba fizyczna	1) Wnoszę o zmianę powierzchni biologicznie czynnej dla działki 87 obręb		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: złożona uwaga odnosi się do

		dz. nr 87 obręb 108	108 z 20% na 3,5% .			przyjętych kierunków zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Częstochowy – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 3,5% jest niezgodne z minimalnymi wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi określonymi w studium dla tego terenu. Wyznaczona minimalna powierzchnia biologicznie czynna uwzględnia wielkość działki, położenie w ścisłym centrum miasta (zabudowa śródmiejska) oraz występujące uwarunkowania przestrzenne (m. innymi funkcje terenów sąsiednich oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz chroniący środowisko przyrodnicze.
			2) Wnoszę o wyłączenie zapisów § 11 pkt 5 projektu planu dla działki 87 obręb 108 tj. w przypadku budowy parkingów powyżej 10 miejsc nakazuje się wprowadzenie zieleni rozdzielającej miejsc a parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni co najmniej 20% powierzchni parkingu.	6M/UC – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² 1P/UC – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: działka nr ewid. 87 położona jest w granicach zwartej zabudowy śródmiejskiej; wprowadzone ustalenie reguluje zasady kształtowania zagospodarowania śródmiejska miasta uwzględniając wielkość działki i występujące uwarunkowania (m. innymi i możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób zapewniający ład przestrzenny i minimalizujący uciążliwość tego typu inwestycji dla środowiska i otoczenia.
			3) Wnoszę o ustalenie dla terenu 6M/UC maksymalnej wysokości budynków na 20 m, a obiektów budowlanych na 30 m.		uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona: w części dotyczącej zwiększenia wysokości budynków na 20 m, a obiektów budowlanych na 30 m w pasie o szerokości 90 m przylegającym do wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
3.	25.11. 2019 r.	Kancelaria Rady Prawnego Anna Kolsut – Turek pełnomocnik osoby fizycznej część dz. nr 50 obręb 108	Wnoszę o rezygnację z ograniczenia powierzchni zabudowy części działki nr 50 obręb 108 poprzez przeznaczenie części tej działki na drogę wewnętrzną. W przypadku uchwalenia planu domagam się wykupu przez gminę całej nieruchomości na podstawie właściwie sporządzonego operatu szacunkowego.	2KDW – tereny dróg wewnętrznych	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: projektowana droga wewnętrzna umożliwia dostęp do drogi publicznej nieruchomości położonych w głębi zwartej zabudowy kwartałowej ścisłego centrum miasta; projektowane rozwiązanie przestrzenne zapewnia racjonalne gospodarowanie przestrzenią w sposób wypełniający ustalenia art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i potrzeb interesu publicznego.
Uwagi wniesione po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego						
4.	24.02. 2020 r.	Osoba fizyczna dz. nr 23/1 obręb 108	1) Wnoszę o zmianę powierzchni biologicznie czynnej dla działki 23/1 obręb 108 z 20% na 5% .		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: złożona uwaga odnosi się do przyjętych kierunków zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Częstochowy – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 5% jest niezgodne z minimalnymi wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi określonymi w studium dla tego terenu; wyznaczona w planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna uwzględnia położenie w zabudowie śródmiejskiej i występujące uwarunkowania przestrzenne (m.

				7 MU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej		innymi funkcje terenów sąsiednich oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób chroniący zastany ład przestrzenny i środowisko przyrodnicze.
			2) Wnoszę o wyłączenie zapisów § 11 pkt 5 projektu planu dla działki 23/1 obręb 108.		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: działka nr ewid. 23/1 położona jest w granicach zwartej zabudowy śródmiejskiej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych – szkoły i boiska; wprowadzone ustalenie reguluje zasady kształtowania zagospodarowania śródmieścia uwzględniając występujące uwarunkowania (m. innymi istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób chroniący zastany ład przestrzenny i minimalizujący uciążliwość tego typu inwestycji dla środowiska i otoczenia.
5.	24.02. 2020 r.	Osoba fizyczna dz. nr 87 obręb 108	1) Wnoszę o ustalenie dla działki 87 obręb 108 powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 3,5% .	6M/UC – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: złożona uwaga odnosi się do przyjętych kierunków zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Częstochowy – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 3,5% jest niezgodne z minimalnymi wskaźnikami i parametrami urbanistycznymi określonymi w studium dla tego terenu; wyznaczona minimalna powierzchnia biologicznie czynna uwzględnia wielkość działki, położenie w ścisłym centrum miasta (zabudowa śródmiejska) oraz występujące uwarunkowania przestrzenne (m. innymi funkcje terenów sąsiednich oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób chroniący zastany ład przestrzenny oraz środowisko przyrodnicze.
			2) Wnoszę o wyłączenie zapisów § 11 pkt 5 projektu planu dla działki 87 obręb 108.		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: działka nr ewid. 87 położona jest w granicach zwartej zabudowy śródmiejskiej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług publicznych – szkoły i boiska; wprowadzone ustalenie reguluje zasady kształtowania zagospodarowania śródmieścia uwzględniając występujące uwarunkowania (m. innymi istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz możliwość zagospodarowania wód opadowych) w sposób chroniący zastany ład przestrzenny i minimalizujący uciążliwość tego typu inwestycji dla środowiska i otoczenia.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) – nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni 26,4 ha, położonego w centrum Częstochowy, pomiędzy: Aleją Najświętszej Maryi Panny, ulicą Wilsona, Aleją Jana Pawła II, ulicą Warszawską oraz Placem Daszyńskiego; obszar ten przylega od strony wschodniej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2016r. zm. w 2017r. dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Strażacką, Krakowską, Warszawską, Aleją Jana Pawła II, Aleją Wojska Polskiego oraz terenami Galerii Jurajskiej;

2) celem opracowania planu jest ochrona wartości kulturowych i historycznych obszaru objętego projektem planu, przy jednoczesnym umożliwieniu jego przekształceń przestrzennych lub funkcjonalnych, w sposób sprzyjający rozwojowi, z jednoczesnym uwzględnieniem zróżnicowania i wielofunkcyjności obszaru; w granicach obszaru objętego planem obok istniejących usług publicznych i przestrzeni publicznych występują tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług komercyjnych oraz zabudowy produkcyjnej; w sporządzonym projekcie planu określono zasady zagospodarowania i warunki zabudowy poszczególnych terenów, zgodnie z kierunkami przeznaczenia wyznaczonymi w studium, w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania i potencjalne możliwości rozwoju poszczególnych terenów;

3) projekt planu obejmuje obszar uzbrojony, obsługiwany przez komunikację publiczną, z istniejącym układem drogowym. Obszar ten wymaga niewielkiego uporządkowania istniejącego układu drogowego obejmującego drogi publiczne i wewnętrzne; istotną kwestią jest zachowanie przy budynku Filharmonii Częstochowskiej im Bronisława Hubermana placu oraz terenów parkingów. Z uwagi na konieczność dokonania regulacji terenowo-prawnych w tym zakresie, w szczególności związanych z terenami parkingów przy budynku filharmonii, plan będzie rodził skutki finansowe dla gminy, które zostały oszacowane zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu;

4) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo; prawnie chronione są obiekty i działki wpisane do rejestru zabytków; wprowadzenia ochrony w planie wymagają pozostałe obiekty zabytkowe wymienione w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy oraz zabytkowy układ urbanistyczny Miasta Częstochowy; w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest budynek Filharmonii Częstochowskiej im Bronisława Hubermana uznany za dobro kultury współczesnej – wymagający ochrony;

5) w rejonie opracowania, za wyjątkiem oddziaływań związanych z linią kolejową oraz ruchem drogowym w przylegającej Alei Jana Pawła II, nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania, nie występują też zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz elektrownie wiatrowe;

6) obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym; w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (uchwała Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.) obszar ten został oznaczony symbolami: SMU - jako obszar zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo-usługowej i MUP - jako obszar zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej;

7) ustalenia planu dla poszczególnych wydzielonych terenów zostały zróżnicowane w sposób uwzględniający istniejące wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych; przy kształtowaniu zabudowy w pierzei Alei Najświętszej Maryi Panny, zgodnie z ustaleniami studium, maksymalną wysokość zabudowy w pierwszej linii zabudowy przyjęto w nawiązaniu do wysokości budynków bezpośrednio sąsiadujących;

w projekcie planu wprowadzono ustalenia pozwalające, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy lub rozbudowy zabudowy istniejącej, na uwzględnienie: wymagań ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią z wprowadzeniem odpowiedniego do projektowanego przeznaczenia terenu procentu obszarów wskazanych na tereny zielone i powierzchnie biologicznie czynne; jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem zabudowy innego rodzaju, w tym poprzez wprowadzenie szeregu nakazów oraz zakazu lokalizacji zabudowy określonego rodzaju, a także poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczonych gabarytów obiektów budowlanych oraz powierzchni zabudowy;

8) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, z której wynika, że wprowadzone rozwiązania nie spowodują naruszenia równowagi przyrodniczej oraz nie stworzą zagrożenia dla zdrowia ludzi; jak wynika z prognozy rozwiązania planistyczne projektu planu chronią tereny mieszkaniowe przed negatywnym oddziaływaniem obiektów usługowych i produkcyjnych, a także ograniczają niekontrolowany i chaotyczny proces inwestycyjny, który mógłby odbywać się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu;

9) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 6 tekstu planu;

b) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 7 tekstu planu;

c) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 8 tekstu planu;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji: § 6 ust. 5 pkt 1, § 9 i § 11 ust. 4 tekstu planu;

e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;

f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wyznaczenie terenów przestrzeni publicznych;

g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 12 tekstu planu;

h) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 12 ust. 4 tekstu planu;

i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (poprzez zamieszczenie, odpowiednio do etapu sporządzenia planu i prowadzenia procedury planistycznej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy) jest realizowane poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;

j) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu (w tym w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy) dwukrotnie:

- pierwsze wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu odbyło się w okresie od 9 października 2019 r. do 8 listopada 2019 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do 25 listopada 2019 r. wpłynęły trzy pisma, zawierające łącznie 8 uwag. Prezydent

Miasta Częstochowy zarządzeniem Nr 697.2019 z dnia 13 grudnia 2019 r. rozstrzygnął o uwzględnieniu dwóch uwag, częściowym uwzględnieniu 1 uwagi oraz o nieuwzględnieniu pozostałych; Rozstrzygnięcie Prezydenta skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian wynikających z uwzględnionych uwag;

- drugie wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu odbyło się w okresie od 9 stycznia 2020 r. do 7 lutego 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do 24 lutego 2020 r. wpłynęły dwa pisma, zawierające łącznie 4 uwagi. Prezydent Miasta Częstochowy zarządzeniem Nr 856.2020 z dnia 23 marca 2020 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu złożonych uwag; Rozstrzygnięcie Prezydenta nie skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznych oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zorganizowanie dyskusji publicznych nad przyjętymi w projekcie planu, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

l) przy sporządzaniu projektu planu wazono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

m) obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (załącznik do uchwały Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r.) - dot. obszaru położonego w centrum miasta obejmującego tereny wskazane do rewitalizacji miejskiej, o powierzchni łącznie ok. 395 ha;

n) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych w założonym 10 letnim horyzoncie czasowym, suma dochodów gminy, związanych z uchwaleniem planu szacowana jest na ok. 405.000 zł i dotyczy dochodów z opłaty planistycznej, jednocześnie, uchwalenie planu wiązać się będzie z obciążeniem finansowym gminy związanym głównie z wykupem nieruchomości do celów publicznych oraz z obsługą procesu inwestycyjnego - w prognozie łącznie wydatki z budżetu gminy na ten cel oszacowano na ok. 795 000 zł; środki finansowe zabezpieczane są w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego – w dziale 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G/005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; w związku z uchwaleniem w dniu 21 listopada 2019 r. nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu została zaktualizowana w zakresie ustalonego w studium przeznaczenia poszczególnych terenów, co nie miało jednak żadnego wpływu na wysokość szacowanych dochodów własnych i wydatków gminy.