

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
**Z DNIA .....**

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

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, 471, 782 i 1086), 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: Kilińskiego i Wilsona, 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 31,28 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 156.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: Kilińskiego i Wilsona.
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 nie przeznaczonych 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) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) 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 nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych;
- 6) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (nie zaliczoną 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 wycieczkowe, 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 bankowej i pocztowej;
- 9) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** - należy przez to rozumieć obiekty tymczasowe, takie jak: pawilony, kioski, wiaty, stragany, ławy, namioty, obiekty pneumatyczne, przyczepy lub inne pojazdy wykorzystywane do pełnienia funkcji usługowej, w tym handlowej lub gastronomicznej;
- 10) **budynku lub wiacie zaplecza** - należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy: usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połączeń dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połączeń dachowych, w tym dachy pograżone;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 istniejących dróg publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich;
- 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 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 lub wyznaczonych na rysunku planu terenach: placów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym;
  - 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 lub wyznaczonych na rysunku planu terenów: placów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym;
  - 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 architektoniczne i malarskie (w tym: ryzality, pilastry, lizeny, kolumny, półkolumny, gzymsy, cokoly, fryzy, opaski a także inne motywy dekoracyjne elewacji - portale, obramienia otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady), z zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;
  - 22) **historycznej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolorystykę ustaloną na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikającą z zachowanych źródeł lub opracowań historycznych;
  - 23) **kompozycji architektonicznej budynku** – należy przez to rozumieć sposób powiązania elementów budynku - linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali i akcentów plastycznych;
  - 24) **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;
  - 25) **muralu artystycznym** – należy przez to rozumieć wielkoformatową grafikę (nie będącą reklamą) na ścianach budynków wykonaną na bazie farb dostosowanych do malarstwa na elewacji budynku.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
  - 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) **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, 284, 471 i 782);
  - 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 r. poz. 797 i 875);
  - 5) **przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko** - odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

## 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) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni lub parkingów.
3. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
  - 2) infrastruktury technicznej zaliczanej do inwestycji celu publicznego;
  - 3) 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. Jeżeli ustalenia planu nie regulują inaczej, dopuszcza się całkowite lub częściowe przekrycia o ażurowej, szklanej konstrukcji – wykształconych, wewnętrznych dziedzińców lub podwórz (ograniczonych budynkiem frontowym i oficynami w sposób tworzący zamknięty układ przestrzenny) bez możliwości wydzielania kondygnacji pośrednich i zmiany sposobu użytkowania przekrywanej powierzchni.
5. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów: dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
6. Warunkiem lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach terenów innych niż wymienione w powyższym ust. 5 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).
7. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do

- 12 m od poziomu terenu.
8. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość - z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz pozostałych budynków zabytkowych - dopuszcza się realizację:
    - 1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,3 powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków,
    - 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 1 - o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.
  9. 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%.
  10. Lokalizacja nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych przy drogach publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenach: placów, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi - z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych przywołanych w poniższych ust. 11 – 12, z dopuszczeniem przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania skrajni dróg przez podziemne części budynków, dekoracje architektoniczne oraz elementy budynków takie jak:
    - 1) balkony, wykusze, loggie, galerie, łączniki i nadwieszania – w poziomie wyższym niż przyziemie (parter) budynku;
    - 2) parapety, rynny i inne elementy odwodnienia;
    - 3) markizy zwijane nad oknami i drzwiami.
  11. 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, 471 I 1087) 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.
  12. Zmiana zagospodarowania terenu i lokalizacja nowych obiektów budowlanych wzdłuż obszaru kolejowego z zachowaniem zasad określonych w rozdziale 9 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1043) oraz pod warunkiem zachowania skrajni budowli.
  13. 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.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 6.**

1. W granicach terenów objętych planem 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 budynków, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
    - b) pierwotnej, historycznej kolorystyki,
    - c) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień gładki, stal nierdzewna, beton,
    - d) szkła, w tym szkła barwionego;
  - 2) w obrębie poszczególnych budynków:
    - a) jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem odmiennej, spójnej kolorystyki stolarki w poziomie parteru przeznaczonego na lokale usługowe;
    - b) jednolitego koloru: obróbek blacharskich, balkonów i tarasów oraz ich zadaszeń,
  - 3) dla mebli miejskich i infrastruktury drogowej: jednolitego koloru powłoki malarskiej malowanych

- elementów metalowych o odcieniu grafitowym;
- 4) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większego 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 szkło.
  2. Stosowanie markiz zwijanych dopuszcza się wyłącznie w parterze budynku przeznaczonego na lokale usługowe, i pod warunkiem zamocowania w sposób nieprzesłaniający wystroju elewacji i zastosowania koloru jednolitego dla danej elewacji.
  3. Stosowanie murali artystycznych dopuszcza się wyłącznie na elewacjach szczytowych budynków w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP oraz na ścianie szczytowej zabytkowego budynku oznaczonego symbolem Z16 wzdłuż ul. Perepeczki w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MU.
  4. 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 do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych z wyłączeniem budynków wzdłuż pierzei ulic objętych ochroną;
    - 2) realizacji w granicach terenów oznaczonych symbolami: 17MU, 20MU (z wyłączeniem działek z budynkami wpisanymi do rejestru zabytków), 1Up-5Up, 7Up-9Up, KP i 1KT dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanej do wymagań technologicznych projektowanej zabudowy.
  5. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.
  6. 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 lub części pasów drogowych ulic: Alei Kościuszki (oznaczony symbolem 2KD-Z), Alei Armii Krajowej (część terenu oznaczonego symbolem 1KD-Z), Jasnogórskiej (oznaczony symbolami 1KD-L i 2KD-L), Lelewela (oznaczony symbolem 2KD-D), Wały Dwernickiego (oznaczony symbolami 3KD-L i 2KDX) i Wilsona (część terenu oznaczonego symbolem 4KD-L),
      - b) pasy drogowe ulic Perepeczki i Staszica (oznaczone symbolem 5 KD-L),
      - c) tereny placu oznaczonego symbolem KP i przylegającego odcinka linii kolejowej oznaczonego symbolem 1KT;
    - 2) szpalery drzew – obejmujące istniejące zadrzewienia wzdłuż dróg (Alei Kościuszki i Armii Krajowej, ulic: Wały Dwernickiego i Wilsona, ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KDX);
    - 3) pierzeje ulic objęte ochroną – obejmujące wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji elewacje frontowe budynków przylegających do obszarów przestrzeni publicznych;
    - 4) strefy przejścia i przejazdu – określające miejsca istotne dla powiązań komunikacyjnych w obszarze objętym planem;
    - 5) dominantę przestrzenną obejmującą istniejący szczyt na budynku zabytkowym położonym w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i Alei Kościuszki (w granicach terenu oznaczonego symbolem 19MU) – wymagającą ochrony.
  7. W granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych na rysunku planu obowiązują:
    - 1) obowiązują:
      - a) zapewnienie, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego - dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się,
      - b) nakaz urządzenia w sposób sprzyjający publicznej aktywności: ciągów pieszych z zielenią, z miejscami do odpoczynku,
      - c) nakaz wyposażenia przestrzeni w: zieleń, 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),
      - d) nakaz zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych),
      - e) nakaz realizacji ścieżek rowerowych i miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych,
      - f) nakaz urządzenia przejść przez jezdnie w sposób preferujący ruch pieszych;
    - 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, nie trwale związanych z gruntem obiektów służących

- organizacji okolicznościowych imprez plenerowych, wystaw, pokazów i targów – wyłącznie na czas ich trwania, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji wyłącznie w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4ZP, 3KD-L i 5KD-L;
- 3) tymczasowe obiekty określone w ust. 2, winny mieć ujednoczone gabaryty, formę oraz jednobarwną kolorystykę z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.
8. W rejonie wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew wprowadza się nakaz utworzenia szpalerów drzew (alei jednorzędowych lub dwurzędowych), z wykorzystaniem istniejących zadrzewień.
  9. 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 celu zwiększenia bezpieczeństwa pożarowego,
      - b) elementów podkreślających wejścia do budynków (obramowań, ryzalitów),
      - c) dachów w układzie połaciowym (o kalenicy głównej równoległej do ulicy), zakończonych gzymsem wieńczącym, z zakazem realizacji nowych okapów dachowych,
      - d) ryzalitów, w szczególności ryzalitów zakończonych szczytami, gzymsów, opasek, obramowań otworów okiennych i drzwiowych oraz innych elementów dekoracji architektonicznej,
      - 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, w pełni przeszklonych, przy czym ich dolna krawędź winna odpowiadać poziomowi chodnika lub posadzki lokalu usługowego,
        - w nowych budynkach elewacji frontowych jako przeszklonych, pod warunkiem zastosowania w kompozycji architektonicznej detali architektonicznych;
    - 2) nakaz podkreślania na elewacjach frontowych historycznych podziałów nieruchomości, poprzez zindywidualizowanie poszczególnych odcinków elewacji budynku;
    - 3) nakaz nawiązania na elewacjach frontowych wysokości gzymsu wieńczącego do co najmniej jednej sąsiedniej posesji (zachowanie ciągłości gzymsu wieńczącego na przylegających nieruchomościach);
    - 4) zakaz zabudowy balkonów i loggii;
    - 5) zakaz umieszczania (montażu) na elewacjach frontowych instalacji i urządzeń mających wpływ na wygląd elewacji ze względu na swój rozmiar, kolorystykę i umieszczenie – w szczególności urządzeń takich jak anteny, urządzenia techniczne i klimatyzatory, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków;
    - 6) zakaz montażu anten, masztów i innych urządzeń na dachach budynków frontowych.
  10. Dla wyznaczonych na rysunku planu stref przejścia i przejazdu – ustala się zachowanie dotychczasowej publicznej (ogólnodostępnej) funkcji komunikacyjnej tych miejsc, z dopuszczeniem zmiany ich usytuowania w obrębie nieruchomości lub przekształcenia istniejących przejść lub przejazdów w przejścia i przejazdy bramowe.
  11. W przypadku prowadzenia prac budowlanych przy budynku położonym w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i Alei Kościuszki wprowadza się nakaz zachowania lub odtworzenia istniejącej dominanty przestrzennej na tym budynku.

#### **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**

#### **§ 7.**

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków – oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:
  - 1) Z1 - przy Alei Najświętszej Maryi Panny 16 - budynek mieszkalny;
  - 2) Z2 - przy Alei Najświętszej Maryi Panny 18 - kamienica (budynek frontowy z 2 oficynami);
  - 3) Z3 - przy Alei Najświętszej Maryi Panny 20 - budynek mieszkalny (budynek frontowy);
  - 4) Z4 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 24 - budynek mieszkalny (budynek frontowy, narożny – od strony Alei Najświętszej Maryi Panny i Alei Kościuszki);
  - 5) Z5 - przy Alei Najświętszej Maryi Panny 28 – budynek (budynek frontowy);
  - 6) Z6 - przy Alei Najświętszej Maryi Panny 30 - budynek (budynek frontowy);
  - 7) Z7 - przy Alei Najświętszej Maryi Panny 32 – kamienica mieszczańska (budynek frontowy i 2 oficyny), z terenem działki;
  - 8) Z8 - przy Alei Najświętszej Maryi Panny 34 – budynek banku (zespół 2 budynków);
  - 9) Z9 - przy Alei Kościuszki 4 – budynek banku (budynek frontowy);
  - 10) Z10 - przy Alei Kościuszki 14 - kamienica mieszczańska (budynek frontowy i 2 oficyny usytuowane wzdłuż północnej i południowej granicy posesji, z oficyną zachodnią), z terenem działki;
  - 11) Z11 - przy Alei Kościuszki 25 - budynek mieszkalny (kamienica frontowa z 2 oficynami);

- 12) Z12 - przy ulicy Kilińskiego 16 - budynek mieszkalny (kamienica frontowa z 2 oficynami) z terenem działki;
- 13) Z13 - przy ulicy Jasnogórskiej 30 - budynek.
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 I 782).
3. W granicach wyznaczonego na rysunku planu zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Częstochowy stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w §6 ust. 9 i 11 uchwały oraz wprowadza się dodatkowo:
  - 1) 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;
  - 2) 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;
  - 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów: usługowo-handlowych, garaży, gospodarczych i zaplecza;
  - 4) zakaz instalowania na budynkach nowych instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych;
  - 5) nakaz ograniczenia wysokości oficyn (dla nowych budynków oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków) – do wysokości budynków frontowych.
4. Obejmuje się ochroną oznaczone graficznie na rysunku planu pozostałe budynki zabytkowe (inne niż wymienione w powyższym ust.1), wyróżnione symbolami:
  - 1) Z14 – przy Alei Kościuszki 8 – budynek szkoły I LO im. Juliusza Słowackiego;
  - 2) Z15 - przy Alei Kościuszki 28 - budynek (budynek frontowy, narożny – od strony Alei Kościuszki i ulicy Jasnogórskiej, z oficyną);
  - 3) Z16 - przy ulicy Kilińskiego 14 - budynek (budynek frontowy z 2 oficynami);
  - 4) Z17 – przy ulicy Jasnogórskiej 28 - budynek;
  - 5) Z18 - przy ulicy Jasnogórskiej 25 a – willa.
5. Dla budynków zabytkowych, objętych ochroną w planie:
  - 1) wprowadza się nakaz ich zachowania w pierwotnej lokalizacji oraz utrzymania zachowanych historycznych (tj. ustalonych na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikających z zachowanych źródeł lub opracowań historycznych):
    - a) gabarytów i wysokości budynków oraz spadków głównych połączy dachowych (z tolerancją do 5°), z zakazem lokalizacji na budynkach instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych,
    - b) dekoracji architektonicznej,
    - c) bryły i kompozycji architektonicznej budynku, w szczególności podziałów architektonicznych, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i wyglądu: otworów okiennych i drzwiowych, bram, schodów, balkonów, wykuszy oraz loggii,
    - d) wyglądu: stolarki okiennej i drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie remontów lub przebudowy, w sposób nie obniżający 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.
6. Obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczone graficznie na rysunku planu budynki o dużych walorach architektonicznych, wyróżnione symbolami:
  - 1) Z19 - przy Alei Kościuszki 6 – budynek Cech Rzemiosł Różnych i Przedsiębiorczości;
  - 2) Z20 – przy Alei Najświętszej Maryi Panny 16 – budynek usługowy z bramą przejazdową.
7. Dla budynków o dużych walorach architektonicznych, wprowadza się nakaz utrzymania:
  - 1) zachowanych gabarytów, w tym wysokości elewacji do linii gzymsów,
  - 2) kompozycji architektonicznej elewacji budynków w szczególności rozmieszczenia, wielkości, kształtu i wyglądu: otworów okiennych i drzwiowych oraz bram przejazdowych,
  - 3) dekoracji architektonicznej, w tym w szczególności gzymsów, płycin, żłobkowań i tympanonów wprowadzonych ponad linią gzymsu.

## **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, prawa budowlanego, ustawy o

utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz 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. Oddziaływanie związane z działalnością produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.
4. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
  - 1) realizacji zieleni w granicach pasów drogowych;
  - 2) stosowania w prowadzonej działalności (usługowej lub wytwórczości) instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska;
  - 3) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy Prawa ochrony środowiska, w szczególności ograniczających emisje zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.
5. Lokalizacja zabudowy na terenach przylegających do obszaru kolejowego i dróg prowadzących ruch komunikacyjny o dużym natężeniu oraz położonych w granicy obszaru kolejowego - 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.
6. 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 2020 r. poz. 1219 i 1565).

#### **§ 9.**

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, 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) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
  - 4) 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;
  - 5) nowych sieci przesyłowych lub innych, przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
  - 6) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 7) nowej zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość;
  - 8) składów, baz w tym baz transportowych, giełd towarowych oraz nowych targowisk.
2. Dodatkowo w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MU, Up i UK<sub>R</sub> wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:
  - 1) zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zabudowy usługowej i zabudowy związanej z prowadzeniem wytwórczości;
  - 2) komisów samochodowych oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
  - 3) usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem oraz myjni samochodowych i warsztatów samochodowych;
  - 4) 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 niezbędnej modernizacji, przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego obejmującego:
  - 1) odcinek linii kolejowej nr 1 - zlokalizowany w granicach terenów oznaczonych symbolami KT;
  - 2) istniejące drogi publiczne:



- a) Aleję Kościuszki, oznaczoną symbolami 2KD-Z (istniejący pas drogowy) i odcinek Alei Armii Krajowej, oznaczony symbolem 1KD-Z (pas drogowy wymagający regulacji) - z torowiskiem tramwajowym,
  - b) dwa odcinki ulicy Jasnogórskiej – oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-L (istniejące pasy drogowe),
  - c) odcinek ulicy Wały Dwernickiego - oznaczony symbolem 3KD-L (pas drogowy wymagający regulacji),
  - d) ulicę Wilsona – oznaczoną symbolem 4KD-L (pas drogowy wymagający regulacji),
  - e) ulicę Perepeczki i Staszica – oznaczone symbolem 5KD-L (istniejące pasy drogowe),
  - f) ulicę Sułkowskiego – oznaczoną symbolem 1KD-D (istniejący pas drogowy),
  - g) ulicę Lelewela – oznaczoną symbolem 2KD-D (istniejący pas drogowy),
  - h) ulicę Zimorowicza – oznaczoną symbolem 3KD-D (istniejący pas drogowy wymagający regulacji);
- 3) istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW, w granicach istniejącego pasa drogowego;
  - 4) ciągi pieszo-jezdne, stanowiące tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, umożliwiające jednocześnie ruch pieszych oraz dojazd do przyległych nieruchomości, położone w granicach terenów oznaczonych symbolami:
    - a) 1KDX – w granicach istniejącego pasa drogowego,
    - b) 2KDX – istniejący pas drogowy wymagający regulacji,
    - c) 3KDX - projektowane wydzielenie pasa drogowego;
  - 5) teren istniejącego placu „Wały Dwernickiego”, oznaczonego symbolem KP, użytkowanego jako teren handlu i usług – stanowiącego jednocześnie: lokalne połączenie komunikacyjne, drogę pożarową oraz publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy.
2. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń uchwały, w szczególności zapisów zawartych w §5 ust. 5 i w §6 ust.:6 i 7 uchwały, wyznaczone na rysunku planu tereny: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz placu przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:
    - 1) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
    - 2) urządzeń infrastruktury technicznej - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
    - 3) elementów wymienionych w §5 ust. 10 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, w szczególności 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 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 (w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków), a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń technicznych i gospodarczych dla funkcji użytkowych: mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego, usługowej, sakralnej i związanej z prowadzeniem wytwórczości - obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działki budowlanej na której realizowane są nowe inwestycje - w sposób nie powodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.
2. Ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych nowych miejsc do parkowania służących do obsługi nowej zabudowy, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każdy nowy lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy: zamieszkania zbiorowego, usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych), sakralnej, związanej z prowadzeniem wytwórczości - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów o tej funkcji w granicach działki budowlanej;
  - 3) dla obiektów handlowych:
    - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m<sup>2</sup>,

- b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży równych lub większych od 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla pomieszczeń o funkcji magazynowej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej w granicach działki budowlanej;
  - 5) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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 budynek: mieszkalne, usługowe lub zamieszkania zbiorowego lub związane z prowadzeniem wytwórczości;
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowych garaży jako dobudowanych do budynków o innej funkcji wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami MU i UK<sub>R</sub>;
  - 3) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych garaży jako:
    - a) obiektów tymczasowych,
    - b) garaży blaszanych,
    - c) zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).
4. Dla zabudowy: usługowej, zamieszkania zbiorowego oraz sakralnej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art.12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
5. W przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 10 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające.

## **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 szczególności 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. Zaopatrzenie w wodę - w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy, z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.
4. Odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
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. Postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z zasadami określonymi w przepisach § 8 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód.
11. 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 urządzeń służących zatrzymaniu wód (zw tym zbiorników lub studni chłonnych).

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 13.**

W przypadku dokonania scalania 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: 300 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości wydzielanych działek: 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.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 5MW, 8MW, 9MW i 14MW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem przeznaczenia na cele usługowe wyłącznie lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynku o funkcji mieszkaniowej,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 3,5,
      - minimalna - 0,1,
    - 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 – 25%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych zaliczonych przez przepisy z zakresu Prawa budowlanego do budynków wysokich - do 38 m,
      - wysokość budynków w granicach terenu 5MW – do 33 m,
      - wysokość budynków w granicach terenów 1MW, 8MW, 9MW i 14MW - do 18 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 35 m od poziomu terenu.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW i 12MW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,8,
      - 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 budynków - do 23 m,
  - wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 28 m od poziomu terenu,
  - e) geometria dachów: na budynkach położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem 2MW dopuszcza się realizację dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MW** i **11MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem przeznaczenia na cele usługowe wyłącznie lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynku o funkcji mieszkaniowej,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 2,5,
      - minimalna - 0,1,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków - do 18 m,
      - wysokość budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MW - do 17 m,
      - wysokość budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 11MW - do 18 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 23 m od poziomu terenu.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MW**, **6MW**, **7MW**, **10MW** i **13MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem przeznaczenia na cele usługowe wyłącznie lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynku o funkcji mieszkaniowej,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
  - 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 - 0,1,
    - 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 – 25%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 4MW - do 17 m,
      - wysokość budynków w granicach pozostałych terenów - do 18 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać 23 m od poziomu terenu.

#### § 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MU**, **4MU**, **6MU**, **7MU**, **9MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,6,
      - minimalna - 0,1,
    - 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 – 25%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków - do 17 m,
  - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 22 m od poziomu terenu,
  - e) geometria dachów: na budynkach dopuszcza się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MU, 12MU, 13MU, 14MU, 15MU i 16MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza,
  - 3) 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 – 10%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 2MU - do 17 m,
      - wysokość budynków w granicach pozostałych terenów - do 18 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) 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 - 0,1,
    - 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 12 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m od poziomu terenu,
    - e) dopuszcza się realizację na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: 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 – 3,5,
      - minimalna - 0,1,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,5,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków - do 33 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 35 m od poziomu terenu,
    - e) geometria dachów: na budynkach dopuszcza się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 3,5,
    - 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 20 m,
    - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 25 m od poziomu terenu.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10MU** i **11MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
    - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
    - b) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
  - 3) 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 0,7,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków do 18 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,8,
      - 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 – 15%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków do 18 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MU**, **19MU** i **20MU** 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) nowa zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową lub usługową,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
  - 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 – 10%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
  - wysokość budynków - do 18 m,
  - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.

#### § 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M/UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) teren dopuszczony do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: 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 – 10%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - wysokość budynków - do 18 m,
    - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 25 m od poziomu terenu.

#### § 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 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 – 1,0,
    - minimalna - 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,35,
  - 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.

#### § 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny transportu - tereny parkingów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza,
  - b) dopuszcza się lokalizację parkingów wyłącznie jako: podziemnego lub wielopoziomowego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 2,5,
    - minimalna – równa lub większa od 0,01,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - 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 25 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - maksymalna – 2,5,
  - minimalna – 0,1,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
- 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.

#### § 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) teren dopuszczony do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat: 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 – 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 100 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - wysokość budynków do 18 m,
    - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.

#### § 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Up, 2Up i 3Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi opieki zdrowotnej i usługi opieki społecznej lub socjalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza;
- 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 - 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - wysokość budynków w granicach terenów oznaczonych symbolem 1Up i 2 Up - do 17 m,
    - wysokość budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 3Up - do 18 m,
    - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty i wychowania oraz administracji;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 4,5,
    - minimalna - 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,9,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:



- wysokość budynków w granicach terenów oznaczonych symbolami 4Up i 5Up - do 20 m,
  - wysokość budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 6Up - do 17 m,
  - wysokość obiektów budowlanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 4Up i 5Up nie może przekroczyć 26 m od poziomu terenu,
  - wysokość obiektów budowlanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 6Up nie może przekroczyć 17 m od poziomu terenu.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7Up** i **8Up** 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;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza;
  - 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 – 30%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków - do 20 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 25 m od poziomu terenu.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9Up** 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: 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 – 1,5,
      - minimalna – 0,1;
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 20%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków - do 18 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.

#### **§ 21.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK<sub>R</sub>** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa - usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna –1,2,
    - minimalna - 0,05;
  - 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 – 30 %,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - wysokość budynków - do 18 m,
    - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 23 m od poziomu terenu.

#### **§ 22.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - a) tereny skwerów z miejscami do wypoczynku lub rekreacji lub z placem zabaw dla dzieci,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 60%.
2. Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem: **ZZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 80%.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP** 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 także wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) teren publicznie dostępnego samorządowego skweru, z miejscami do wypoczynku i rekreacji lub z placem zabaw dla dzieci,
    - b) teren dopuszczony do lokalizacji parkingu terenowego,
    - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 40%.

### § 23.

Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem: **Z/K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej,
  - b) tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz dla lokalizacji dróg wewnętrznych pełniących funkcje zbierająco-rozprowadzające ruch komunikacyjny oraz dojazdów i zjazdów,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.

### § 24.

Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren placu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) tereny transportu – tereny parkingów,
  - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się zachowanie zagospodarowania terenu jako obszaru przestrzeni publicznej użytkowanego jako teren komunikacji pieszej, z urządzonymi terenami handlu,
  - b) teren przeznaczony do przekształceń przestrzennych i przebudowy, pod warunkiem zachowania jego dotychczasowej funkcji komunikacyjnej, w szczególności zachowania istniejącego przejazdu (drogi pożarowej) na poziomie przyziemia,
  - c) dopuszcza się nadbudowę poprzez przekrycie terenu w całości lub części,
  - d) dopuszcza się zagospodarowania terenu w całości lub w części i na różnych poziomach:
    - dla funkcji usługowej,
    - jako terenu placu, z terenami komunikacji pieszej, zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku,
    - poprzez lokalizację parkingów: terenowego, wielopoziomowego,
  - e) 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 – 2,0,
- minimalna - równa lub większa od 0,01,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się zabudowę 100% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość budynków i innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 17 m.

#### § 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KT** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury kolejowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) tereny transportu - tereny parkingów,
    - c) teren placu,
    - d) tereny zieleni urządzonej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) teren infrastruktury kolejowej dopuszczony do przekształceń przestrzennych i przebudowy, w szczególności poprzez jego przekrycie w całości lub części, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu nad linią kolejową - w całości lub w części i na różnych poziomach:
      - jako terenu placu, z terenami komunikacji pieszej, zielenią urządzoną i miejscami wypoczynku,
      - poprzez lokalizację parkingów: terenowego, wielopoziomowego,
      - dla funkcji usługowej,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat: gospodarczych i zaplecza oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
    - c) dopuszcza się:
      - realizację nad lub pod linią kolejową przejść lub przejazdów,
      - lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących infrastruktury kolejowej;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu 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 0,01,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się zabudowę 100% powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość budynków i innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 17 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KT** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury kolejowej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu infrastruktury kolejowej,
    - b) dopuszcza się:
      - realizację przejść lub przejazdów: nadziemnych lub podziemnych,
      - lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących infrastruktury kolejowej;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,2,
      - minimalna – równa lub większa od 0,01,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 20%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki i wiaty - o wysokości do 8 m,
      - wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 17 m od poziomu terenu.

#### § 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z** i **2KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
- 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 1KD-Z - od 40 m do 64 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-Z - od 29 m do 30 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- b) zachowuje się zagospodarowanie terenów z jezdnią, torowiskiem tramwajowym, chodnikami, zielenią przydrożną oraz miejscami postojowymi,
- c) wprowadza się zakaz lokalizacji: nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12 m<sup>2</sup>.

#### § 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L i 5KD-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 1KD-L - od 14 m do 20 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-L - od 14 m do 16 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 3KD-L – od 18 m do 24 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 4KD-L – od 12 m do 18 m, z poszerzeniem do 56 m w rejonie skrzyżowania,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 5KD-L – od 11 m do 28 m,
  - b) zachowuje się zagospodarowanie terenów 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 przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12 m<sup>2</sup>.

#### § 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D i 3KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy z określeniem parametrów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-D - od 12 m do 13 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-D - 10 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 3KD-D – 8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz projektowanego placu do zawracania do 12 m,
  - b) zachowuje się zagospodarowanie terenów z jezdnią, chodnikami, zielenią przydrożną oraz miejscami postojowymi,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

#### § 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** 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 ok. 10 m,
  - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdnią i chodnikami, z dopuszczeniem realizacji drogi jako jednoprzestrzennego terenu komunikacji pieszo-jezdnej,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 30%.

#### § 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDX, 2KDX i 3KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenów z określeniem parametrów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDX - od 6 m do 7 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem 2KDX - od 22 m do 38 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem 3KDX - od 6 m do 10 m,
- b) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów,
- c) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnym jako jednoprzestrzennych,
- d) w granicy terenu oznaczonego symbolem 2KDX dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
- e) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu:
  - dla terenów oznaczonych symbolem 1KDX i 3KDX - dopuszcza się utwardzenie do 100% terenu,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2KDX – 40%.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

### **§ 31.**

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

### **§ 32.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy

### **§ 33.**

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