

Projekt

z dnia 10 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2020 r.

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 i 1378) 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, 1086 i 1378), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala 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;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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) 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 niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegającej na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, 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 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 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 istniejących dróg publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym;
- 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 nierealizowania 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, 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) **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 (niebędącą 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. 1990);
- 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.

Ogólne zasady 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) dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli.

4. Jeżeli ustalenia planu nie regulują inaczej, dopuszcza się całkowite lub częściowe przekrycia o azurowej, 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, z dopuszczeniem obiektów, o których mowa w § 6 ust. 6 pkt 2.

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 nieprzekraczającej 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-jezdnym – z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych przywołanych w poniższych ust. 11 i 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.

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, 1378 i 1778) 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.

Zasady 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 nieprzekraczającej 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 przeznaczanego na lokale usługowe;
 - b) jednolitego koloru: obróbek blacharskich, balkonów i tarasów oraz ich zadaszeń;
- 3) 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 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.

3. 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.

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

5. 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 (Alej 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.
6. W granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych na rysunku planu:
- 1) obowiązuje:
 - 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: 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),
 - 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) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4ZP, 3KD-L i 5KD-L dopuszcza się lokalizację tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem obiektów służących organizacji okolicznościowych imprez plenerowych, wystaw, pokazów i targów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji – wyłącznie na czas ich trwania;
 - 3) tymczasowe obiekty określone w ust. 2, winny mieć ujednolicone gabaryty, formę oraz jednobarwną kolorystykę z zakazem stosowania kolorów jaskrawych lub fosforyzujących;
 - 4) stosowanie markiz zwijanych na budynkach, dopuszcza się wyłącznie w poziomie parteru przeznaczonego na lokale usługowe i pod warunkiem zamocowania w sposób nieprzesłaniający wystroju elewacji oraz zastosowania koloru jednolitego dla danej elewacji.
7. W rejonie wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew wprowadza się nakaz utworzenia szpalerów drzew (alei jednorzędowych lub dwurzędowych), z wykorzystaniem istniejących zadrzewień.
8. 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.

9. 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.

10. 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 mieszcząca (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 mieszcząca (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, 782 i 1378).

3. W granicach wyznaczonego na rysunku planu zabytkowego układu urbanistycznego Miasta Częstochowy stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w §6 ust. 8 i 10 uchwały oraz wprowadza się dodatkowo:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mogących stanowić uciążliwość, 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 z dopuszczeniem rozwiązań neutralnych, niehistoryzujących, przy czym nowa zabudowa nie może stanowić dominanty lub kontrastu architektonicznego dla chronionych budynków zabytkowych;
- 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 połaci 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 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.

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, żłbkowań i tympanonów wyprowadzonych 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 prowadzoną działalnością (usługową, 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, 1378 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_R 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) ulice 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 – niezwiązanych 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 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 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 m² 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 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 pomieszczeń o funkcji magazynowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / na każde rozpoczęte 100 m² nowej powierzchni magazynowej w granicach działki budowlanej;
- 5) 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, 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_R;
- 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 niewprowadzania 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 (w tym 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: 300 m²,
 - 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.

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 m²,
- 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 **IU** 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 m²,
 - 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 – 2%,

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_R** 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: **2ZP** 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 niestanowiących 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 20%,
 - 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 niestanowiących 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 m².

§ 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 m².

§ 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-jezdnych 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.



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

LEGENDA
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODREBNIONYCH 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 M2
MZ	TERENY ZABUDOWY ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UC	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ DOPUSZCZONE DO ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
Up	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI PUBLICZNE
UK _r	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI KULTURY RELIGIJNEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
Z/K	TERENY ZIELENI I KOMUNIKACJI
KP	TERENY PLACÓW
KT	TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO
KD-Z	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI ZBIORCZE
KD-L	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI LOKALNE
KD-D	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA DOJAZDOWA
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDX	TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

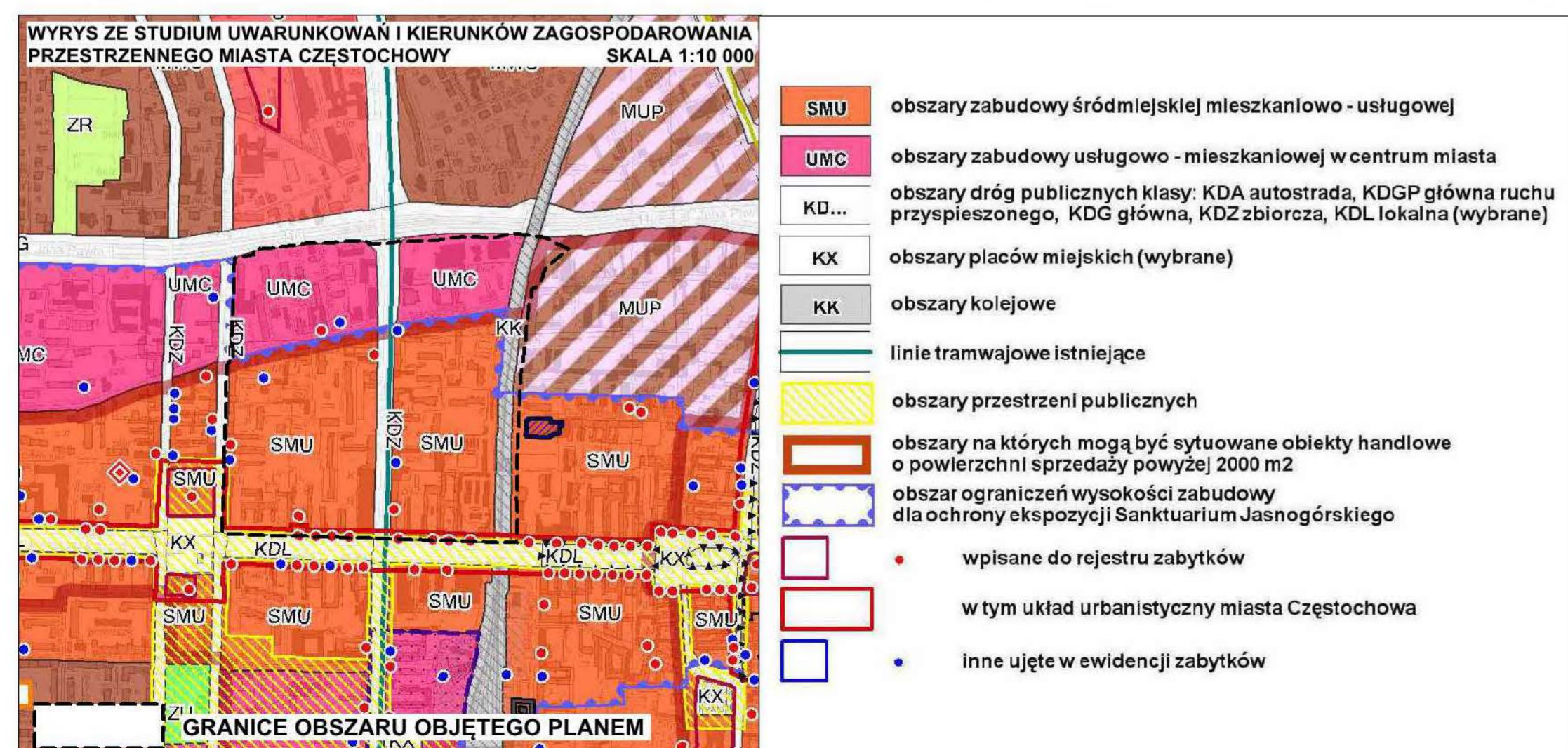
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	SZPALERY DRZEW
	PIERZEJE ULIC OBJĘTE OCHRONĄ
	STREFY PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU
	DOMINANTY PRZESTRZENNE

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

	BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z1 DO Z13
	DZIAŁKI Z BUDYNKAMI WPISANYMI DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	ZABYTKOWY UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA CZĘSTOCHOWY
	POZOSTAŁE BUDYNKI ZABYTKOWE - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z14 DO Z18
	BUDYNKI O DUŻYCH WALORACH ARCHITEKTONICZNYCH - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z19 DO Z20

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDY BRAMOWE
	TERENY ZAMKNIĘTE USTALONE PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY 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
RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO skala 1:1000

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

Załącznik Nr 2 do uchwały
Rady Miasta Częstochowy
z dnia.....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 (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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: Kilińskiego i Wilsona 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
Rady Miasta Częstochowy
z dnia.....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: Kilińskiego i Wilsona

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 z późn. zm.), 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: Kilińskiego i Wilsona, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (streszczenie), oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	10.11.2020 r.	Stowarzyszenie Grupa Elanex reprezentowane przez Piotra Skorupę i Jakuba Matlingiewicza	1) Ustalenie jednolitej linii (pierzeli) dla przyszłej zabudowy na działkach nr: 32/4, 33/3, 34/20, 65/24 obr. 150 od strony ul. M. Perepeczki. Z uwagi na położenie ul. M. Perepeczki w ścisłym śródmieściu przyszła zabudowa na ww. działkach powinna tworzyć pierzeję, dzięki czemu ulica docelowo zyska miejski charakter. Zapisy wyłożonego projektu mogą sprzyjać utrzymaniu chaosu urbanistycznego na tym terenie.	M/UC tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	nieuwzględniona	Rodzaj linii zabudowy wzdłuż ul. M. Perepeczki został gruntownie przemyślany i wyznaczony w dostosowaniu do charakteru zabudowy na wskazanych działkach. Wprowadzenie pierzejowej linii zabudowy na działkach zabudowanych, może uniemożliwić rozbudowę budynków istniejących. Zgodnie z ustaleniami planu, usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwia również lokalizowanie budynków w pierzei ulicy.
			2) Dla całego obszaru (teren M/UC) funkcja mieszkalno-usługowa bez dopuszczenia funkcji handlowej powyżej 2000 m ² .		nieuwzględniona	Dopuszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, które umożliwia lokalizację tego typu obiektów na przeważającej części obszaru objętego planem. Z uwagi na występujące uwarunkowania, w sporządzanym planie ograniczono możliwość lokalizacji tego typu obiektów wyłącznie do dwóch terenów M/UC (położonego w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i ul. Kilińskiego) i UC (istniejącego centrum handlowego Schott położonego w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i Alei Kościuszki).

					Składający uwagę nie posiadają prawa do dysponowania nieruchomością, a właściciele terenu nie składali uwag do planu w zakresie przyjętych rozwiązań.
		3) Na działkach nr: 34/20 i 31/3 obr. 150 - ustalenie ciągu komunikacyjnego pieszego łączącego II Aleję Najświętszej Maryi Panny i ul. M. Perepeczki.		niewzględzona	Zgodnie z ustaleniami planu, na wskazanym terenie obowiązuje utrzymanie istniejącej strefy przejścia i przejazdu (stosowne oznaczenie znajduje się na rysunku planu. Ustalenia planu dopuszczają na całym obszarze planu możliwość realizacji ciągów pieszych, natomiast wydzielenie liniami rozgraniczającymi ciągu komunikacyjnego rodzi skutki finansowe dla gminy. Składający uwagę nie posiadają prawa do dysponowania nieruchomością, a właściciele terenu nie składali uwag do planu w zakresie proponowanych rozwiązań.
		4) Umożliwienie uzupełnienia pierzei ulicy Kilińskiego budynkiem o funkcji mieszkalno-usługowej z przejazdem pod częścią budynku – dz. nr 109 obr. 150 (włot ul. M. Perepeczki).		niewzględzona	Wniosek stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi – przedmiotowy teren stanowi przestrzeń drogi publicznej.
		5) Ślepa ściana szczytowa oficyny kamienicy przy ul. Kilińskiego 14 (oznaczonej Z16) – dz. nr 25/1 obr. 150 - dopuszczenie możliwości przebicia otworów okiennych oraz utworzenia lokali usługowo-handlowych w parterze (wzdłuż ul. M. Perepeczki).	8MU tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej	niewzględzona	Ustalenia planu nie regulują kwestii wybicia otworów okiennych i drzwiowych, natomiast przeznaczenie terenu 8MU nie wyklucza realizacji funkcji usługowej na tym terenie.
		6) Ustalenie minimalnej i maksymalnej wysokości budynków: 20-32m – teren 5MU.	5MU tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej	niewzględzona	Teren 5MU obejmuje nie tylko narożnik Alei Jana Pawła II i Alei Armii Krajowej lecz również obszar w drugiej linii zabudowy od ul. Jasnogórskiej, gdzie występuje zabudowa o różnej wysokości. Wprowadzenie proponowanego ograniczenia nie znajduje uzasadnienia, ze względu na stan istniejący. Składający uwagę nie posiadają prawa do dysponowania nieruchomością, a właściciele terenu nie składali uwag do planu w zakresie proponowanych rozwiązań.
		7) Dopuszczenie jedynie płaskich dachów (z uwagi na sąsiedztwo architektury modernistycznej) – teren 5MU.		w części niewzględzona	Nie znajduje uzasadnienia wprowadzenie ograniczenia geometrii dachów wyłącznie do dachów płaskich. Dopuszczono natomiast realizację dachów płaskich jako dodatkową możliwość. Teren 5MU obejmuje zabudowę nie tylko narożnika Alei Jana Pawła II i Alei Armii Krajowej lecz również obszar w drugiej linii zabudowy od ul. Jasnogórskiej, gdzie występuje

						zabudowa o różnej geometrii dachów. Składający uwagę nie posiadają prawa do dysponowania nieruchomością, a właściciele terenu nie składali uwag do planu w zakresie proponowanych rozwiązań.
			8) Na całym obszarze funkcja usługowo-mieszkaniowa lub biurowo-usługowa – teren 5MU.		niewzględzona	Zgodnie z ustaleniami planu, przeznaczeniem terenu 5MU jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jak i usługowa, przy czym zaznaczyć należy, że funkcja biurowa mieści się pod pojęciem zabudowy usługowej.
			9) Wykluczenie stosowania w wykończeniu barw o wysokim stopniu nasycenia. Preferowana kolorystyka to zgaszone, blade odcienie barw naturalnych, piaskowe, biele, beże, szarości – teren 5MU.		niewzględzona	Ustalenia w zakresie kolorystyki zostały wypracowane i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Jako ogólną zasadę wprowadzono nakaz stosowania na elewacjach zewnętrznych budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, co pokrywa się z pierwszą częścią uwagi. Ustalenia zapisane w formie preferowanej kolorystyki nie są równoznaczne z nakazem stosowania konkretnej kolorystyki. Ograniczenie kolorystyki do odcieni piaskowych, bieli, beży i szarości było dyskutowane na etapie sporządzenia planu i nie znalazło akceptacji z uwagi na daleko idące ograniczenia, również ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
			10) Wykluczenie stosowania ogrodzeń, w szczególności ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na terenie obszaru 5MU.		niewzględzona	Ustalenia planu nie regulują zasad sytuowania oraz warunków realizacji ogrodzeń. Zakres ten może być przedmiotem odrębnej uchwały.
2.	10.11. 2020 r.	Federacja Stowarzyszeń Naukowo Technicznych NOT Rada w Częstochowie reprezentowana przez Jerzego Kocygę – Wiceprezesa Rady	Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu 5MU, z proponowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tereny przeznaczone pod komunikację (pętla tramwajowa) z możliwością realizacji małych obiektów usługowych.	5MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	niewzględzona	Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, funkcją podstawową terenu 5MU są obszary zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo-usługowej. W trakcie prowadzonej procedury właściciel terenu złożył wniosek o przeznaczenie tego terenu dla potrzeb zabudowy usługowej, a po upublicznieniu planu nie złożył do niego uwag. Ponadto, dla wskazanego terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Zmiana przeznaczenia wskazanego terenu dla potrzeb komunikacji rodziłaby w tej sytuacji poważne skutki finansowe dla budżetu gminy związane zarówno z wykupem terenu jak również z roszczeniami

3.	10.11. 2020 r.	Stowarzyszenie Kupców targowiska „Wały Dwernickiego” reprezentowane przez Pełnomocnika Mateusza Gawlika - Dawida Gawlik Kociołek Wójcik Radcowie Prawni Spółka Partnerska	Zmiana ustaleń planu w części odnoszącej się do terenów oznaczonych symbolami: IKT, KP, 3KDX, 17MU – dz. nr: 42, 47/2, 29, 26/2 obr. 150 w celu uniemożliwienia na wskazanym terenie powstania wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego.	1KT – tereny transportu kolejowego, KP – tereny placów, 3KDX – tereny ciągów pieszo-jezdných, 17MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	nieuwzględniona	odszkodowawczymi. Uwaga nie znajduje uzasadnienia. Zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² określa się w planie miejscowym. Na wskazanych terenach: IKT, KP, 3KDX, 17MU ustalenia planu nie dopuszczają realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowo-usługowych. Realizacja obiektów wielkopowierzchniowych – tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² dopuszczona jest wyłącznie w granicach dwóch terenów: M/UC (położonego w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i ul. Kilińskiego) i UC (istniejącego centrum handlowego Schott położonego w narożniku Alei Najświętszej Maryi Panny i Alei Kościuszki).
----	----------------	---	--	--	-----------------	---

Załącznik Nr 4 do uchwały
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2020 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego
Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego w postaci elektronicznej, o których mowa w art. 67a
ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U.
z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic:
Kilińskiego i Wilsona.

Uzasadnienie

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

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

1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni 31,28 ha, położonego w centrum Częstochowy, pomiędzy: Aleją Najświętszej Maryi Panny, ulicą Kilińskiego, Aleją Jana Pawła II i ulicą Wilsona; obszar ten przylega od strony wschodniej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 388.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r. dla obszaru położonego w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic Wilsona i Warszawskiej;

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 występujących funkcji zabudowy (w granicach obszaru objętego planem obok dominującej zabudowy usługowo-mieszkaniowej występują liczne obiekty usługowe rangi ogólnomiejskiej, w tym szkoły średnie, biblioteka miejska, a także teren targowiska Wały Dwernickiego); w granicach obszaru, obok nieruchomości z zwartą zabudową śródmiejską o charakterze pierzejowym, występuje zabudowa wolnostojąca – bloki mieszkaniowe wielorodzinne, obiekty usługowe zaliczane do usług publicznych, występują tu również zespoły garażowe; 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) stan zainwestowania, specyfika użytkowania i zaistniałe przekształcenia przestrzenne, nie dają możliwości wprowadzenia w obrębie terenów UC i KP minimalnego udziału zieleni biologicznie czynnej:

a) w granicach terenu UC – istniejąca zabudowa wypełniająca w 100% powierzchnię działek budowlanych, pozbawiona jest balkonów, tarasów oraz innych elementów architektonicznych umożliwiających wprowadzenie jakichkolwiek form zieleni,

b) w granicach terenu KP – teren użytkowany jako targowisko, stanowi w 100% utwardzony pozbawiony zieleni urządzony, przekryty dachem plac z obiektami handlowo-usługowymi pełniący jednocześnie rolę drogi pożarowej;

4) z uwagi na zakres planu i jego specyfikę – plan nie wyznacza nowych terenów rozwojowych dla potrzeb zabudowy, ale odnosi się do obszaru już przeznaczonego pod realizację zabudowy i w pełni uzbrojonego – każda nieruchomość objęta planem posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej i zbiorczej kanalizacji sanitarnej (zakładana intensywność *zabudowy wyklucza lokalizację* na tym terenie przydomowych oczyszczalni ścieków);

5) 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 oraz ciągi pieszo-jezdne. Z uwagi na konieczność dokonania regulacji terenowo-prawnych w tym zakresie, 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;

6) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo – prawnie chronione są występujące licznie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz pozostałe obiekty i obszary zabytkowe;

7) 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 lub elektrownie wiatrowe;

8) 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 UMC – jako obszar zabudowy usługowo-mieszkaniowej w centrum miasta;

9) 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;

10) 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, a także ograniczają niekontrolowany i chaotyczny proces inwestycyjny, który mógłby odbywać się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu;

11) 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. 6 pkt 1 lit. a, § 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. 3 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 został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 września 2020 r. do 26 października 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia 10 listopada 2020 r. do wyłożonego projektu planu wpłynęły trzy pisma, zawierające łącznie 12 uwag; Prezydent Miasta Częstochowy, po gruntowym przeanalizowaniu wszystkich uwag, zarządzeniem Nr 1270.2020 z dnia 30 listopada 2020 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu większości uwag (wykaz uwag wraz ze sposobem ich rozstrzygnięcia stanowi załącznik do w/w zarządzenia); sposób rozpatrzenia uwag 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 instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zorganizowanie dyskusji publicznej 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 pozycji nr 1/2015 w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – załącznika do uchwały Nr 352.XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy;

n) zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 6 ust. 6 pkt 1 lit. a uchwały,

o) 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, nie przewiduje się dochodów gminy, związanych z uchwaleniem planu, 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 łączne wydatki z budżetu gminy na ten cel oszacowano na ok. 312 000 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.