



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 lipca 2025 r.

Poz. 4264

UCHWAŁA NR 222.XX.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Trzech Wieszczów, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527)

**Rada Miasta Częstochowy
uchwala:**

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwałą „planem”, obejmujący obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Trzech Wieszczów, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja, 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 około 46 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 196.XVII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 listopada 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Trzech Wieszczów, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja.

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, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) 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, zawartych w rozdziałach od 2 do 8 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, zawartych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **MWN** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
 - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - e) **UP** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
 - f) **US** – tereny zabudowy usługowej – usługi sportu,
 - g) **UK** – tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
 - h) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - i) **KP/ZP** – tereny zieleni urządzonej i placów publicznych,
 - j) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
 - k) **KDZ** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
 - l) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
 - m) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
 - n) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - o) **KDX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 6) numery porządkowe, służące identyfikacji terenu w przypadku terenów o tych samych symbolach literowych;
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego:
 - a) obszar przestrzeni publicznej,
 - b) pierzeje ulic objęte ochroną;
- 8) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) inne zabytki nieruchome wpisane do Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, oznaczone symbolami od Z1 do Z13,

- b) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- c) historyczny drzewostan w formie alei drzew.

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

- 1) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 2) pomnik Poległych w Obronie Ojczyzny 1939-1945;
- 3) pomnik Włókniarek tzw. „Wrzeciono” z końca lat 70-tych XX wieku;
- 4) tereny istniejącej infrastruktury technicznej – linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) zasięg udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325).

4. 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.

5. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

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

7. Określone dla poszczególnych terenów wskaźniki: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, należy odnosić do powierzchni działki budowlanej lub jej części, która znajduje się w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

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

9. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania. W szczególności dotyczy to:

- 1) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów, dla których nie przewiduje się lokalizacji zabudowy.

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

- 1) budynku frontowym – należy przez to rozumieć budynek (w tym narożny) usytuowany na działce budowlanej w najmniejszej odległości od linii rozgraniczającej placu lub terenu komunikacji;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dachy wielospadowe i dwuspadowe założone na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) 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;
- 4) 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 terenach dróg wewnętrznych;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy,

w brzmieniu obowiązującym przed zmianą wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;

- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi ściany projektowanego budynku od linii rozgraniczającej teren; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków oraz elementów takich jak np.: balkony, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, dźwigi osobowe, elementy wystroju elewacji;
- 7) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię usytuowania zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku frontowego, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak np.: balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, dźwigi osobowe, elementy wystroju elewacji (okapy, gzymsy, ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, cokoły, fryzy, opaski, portale, obramowania otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady itp.) wraz z materiałami wykończeniowymi, a także szyldy;
- 8) meblach miejskich – należy przez to rozumieć te obiekty małej architektury, które stanowią część infrastruktury przestrzeni miejskiej, w szczególności takie jak: zieleń w donicach, ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, słupki wygradzające, łańcuchy;
- 9) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć wyodrębnione poza budynkiem miejsce, przystosowane do zwiększenia liczby miejsc konsumpcyjnych w przyległym lokalu gastronomicznym, składające się ze stolików, siedzisk i pojemników z zielenią, bez stosowania podestów, trwałych zadaszeń oraz nieprzejrzystych przegród pionowych;
- 10) pierzei – należy przez to rozumieć zwarty ciąg zabudowy, tworzony przez elewacje frontowe budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych, charakteryzujący się:
 - a) lokalizacją każdego budynku frontowego w obowiązującej linii zabudowy,
 - b) szerokością każdego budynku frontowego równą szerokości frontu działki budowlanej (tj. każdy budynek frontowy zlokalizowany jest bezpośrednio przy minimum dwóch granicach z działkami budowlanymi, przylegając do budynku zlokalizowanego na minimum jednej z graniczących działek budowlanych),
 - c) dostępem działek budowlanych do terenu komunikacji przejściami i przejazdami bramowymi,
 - d) dopuszczeniem podcieni w poziomie przyziemia budynków;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, obliczonych zgodnie z zasadami zawartymi w PN-ISO 9836;
- 12) powierzchni użytkowej, powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 oraz z 2023 r. poz. 2405);
- 13) przeznaczeniu podstawowemu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działek budowlanych i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 14) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
- 15) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; funkcje przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż: 40% powierzchni użytkowej zabudowy i 40% powierzchni działki budowlanej;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym (bądź symbolem literowym wraz z numerem porządkowym, służącym identyfikacji

poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych) część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

- 17) tymczasowych obiektach usługowo-handlowych – należy przez to rozumieć obiekty tymczasowe, takie jak: pawilony, kioski, wiaty, stragany, ławy, namioty, przyczepy lub inne pojazdy wykorzystywane do pełnienia funkcji usługowo-handlowych, w tym również gastronomicznych;
- 18) usługach – należy przez to rozumieć czynności przeznaczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; grupa obejmuje obiekty mieszczące się w definicji „usług publicznych”, nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” i „wytwórczość”;
- 19) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: administracji, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, usług pocztowych;
- 20) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu przy wejściu do obiektu, do najwyżej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.);
- 21) wytwórczości – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali przez mikroprzedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236, 1222, 1871 oraz z 2025 r. poz. 621 i 622), w tym rzemieślników w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159).
- 22) zabudowy – należy przez to rozumieć budynki.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed zmianą wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;
- 3) działka budowlana – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;
- 4) historyczny zespół budowlany – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- 5) infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311);
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 726);
- 7) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);
- 8) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco 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, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724);
- 9) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 5. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe ani ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 12 tego nie wykluczają, dla terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy za zgodną z planem ustala się realizację:

- 1) garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej;

- 2) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących bezpośredniej obsłudze inwestycji;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie wiąże się z ograniczeniami uniemożliwiającymi zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) obiektów małej architektury, mebli miejskich, placów zabaw, urządzeń siłowni zewnętrznej oraz innych elementów wyposażenia/obiektów architektury parkowej;
- 5) zieleni urządzonej w szczególności w formie miniparków, parków kieszonkowych, zieleńców i ogrodów miejskich;
- 6) dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych.

2. Z zastrzeżeniem ustaleń dla innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11 ust. 1, za zgodne z ustaleniami planu uznaje się:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące bezpośredniej obsłudze terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 4) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako teren zieleni.

3. W granicach terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy, w stosunku do zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie, dopuszcza się:

- 1) nadbudowę istniejących budynków o wysokości równej lub większej od wysokości dopuszczonej planem o nie więcej niż 1,0 m, z zastrzeżeniem zapisów dla obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) rozbudowę o nie więcej niż 5%, na działkach o powierzchni zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem, z odpowiednim zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

4. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy przy drogach publicznych z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem cofnięcia elewacji frontowych w stosunku do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy:

- 1) ścian parteru budynku w postaci podcieni;
- 2) do 30% długości całkowitej elewacji frontowej – lecz o nie więcej niż 3 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy.

5. Lokalizacja nowej zabudowy a także rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków wymaga:

- 1) zachowania linii zabudowy wyznaczonych w planie, z uwzględnieniem zapisów zawartych w ust. 4;
- 2) realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności takich jak pochylnie i podesty;
- 3) przy drogach publicznych – spełnienia zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, 1222 oraz z 2025 r. poz. 641) oraz zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników i zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach dróg.

6. Dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zlokalizowanej w całości lub części pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych a wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, dopuszcza się jej:

- 1) nadbudowę i zmianę geometrii dachu, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi parametrami, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 2) rozbudowę z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy i pod warunkiem zachowania zgodności z parametrami, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

3) dostosowanie budynku do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami polegającą na realizacji strefy wejścia do budynku, podjazdu lub windy.

7. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, określonych dla danego terenu, w granicach planu ustala się zakaz realizacji:

- 1) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) garaży i wiat blaszanych.

§ 6. 1. Ustala się ochronę zabudowy pierzejowej fragmentów ulicy Adama Mickiewicza i Alei Wolności, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu.

2. Dla ochrony zabudowy pierzejowej ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób tworzący pierzeję na całej szerokości działki budowlanej, z dopuszczeniem:
 - a) zmiany lokalizacji istniejących bądź lokalizacji nowych przejść i przejazdów bramowych, nie realizowania budynku frontowego na całej długości działki budowlanej, w przypadku zachowania istniejących przejść i przejazdów lub gdy istnieją okna lub drzwi w ścianie budynku usytuowanego przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - b) realizacji podcieni w poziomie przyziemia budynków zlokalizowanych przy skrzyżowaniach dróg publicznych,
 - c) realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zachowanie istniejącego układu podziałów elewacji, w szczególności w zakresie symetrii, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych, drzwiowych i bramowych;
- 3) zachowanie elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy, tympanony okienne, opaski, ryzality pozorne, attyki, balustrady;
- 4) zachowanie układu kalenic dachów równoległych do elewacji frontowych;
- 5) realizację zabudowy o parametrach nawiązujących do zachowanych sąsiednich budynków z zastrzeżeniem, że nowa zabudowa nie może dominować gabarytami nad zabudową istniejącą;
- 6) zachowanie na elewacjach frontowych ciągłości gzymsu wieńczącego na przylegających nieruchomościach.

§ 7. 1. Z zastrzeżeniem ustaleń dla innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11 ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych:

- 1) stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. cegły, kamienia wapiennego, aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, itp;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych łączenie maksymalnie dwóch rodzajów elewacyjnych materiałów wykończeniowych dla jednego budynku;
- 3) kolorystyka farb i tynków zewnętrznych oraz okładzin elewacyjnych:
 - a) współczynnik wyrażający nasycenie koloru nie może przekroczyć 20%,
 - b) współczynnik jasności koloru nie może być niższy niż 80%;
- 4) dla dachów o kącie nachylenia powyżej 12° stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego oraz szarego.

2. Ustala się zakaz montażu na elewacjach frontowych budynków oraz na połaciach dachowych widocznych z poziomu ulicy urządzeń technicznych takich jak anteny telewizyjne, klimatyzatory, panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne a także rozprowadzenia przewodów i instalacji technicznych, za wyjątkiem instalacji niezbędnych dla celów bezpieczeństwa i użytkowania budynku.

3. Nad płaszczyznę dachów budynków – z zastrzeżeniem ustaleń dla innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11 ust. 1 – dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne, o wysokości nie większej niż 3 m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu, z zastrzeżeniem, że urządzenia te nie będą widoczne z poziomu ulicy.

§ 8. Jeżeli ustalenia szczegółowe określone dla danego terenu, ustalenia ochrony pierzei ulic zawarte w § 6 oraz ustalenia dla innych zabytków nieruchomych, o których mowa w § 11 ust. 1 nie regulują inaczej, w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się:

- 1) realizację dachów wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu głównych połaci do 30°;
- 2) przy nadbudowie lub rozbudowie budynków istniejących dopuszczenie utrzymania istniejącej geometrii dachu;
- 3) dla hal sportowych oraz zadaszeń nad kortami i boiskami sportowymi dopuszczenie realizacji dachów o układzie połaci i kącie nachylenia dostosowanym do wymagań technologicznych.

§ 9. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Wyznacza się przestrzenie publiczne wymagające ochrony lub ukształtowania, oznaczone graficznie na rysunku planu, obejmujące w całości lub w części tereny oznaczone symbolami: 1KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ, 11KDZ, 1KDL, KP/ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1UP, 1U, 2U, 3U, US, 1MU.

2. Ustala się wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań umożliwiających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp i korzystanie z przestrzeni publicznych;
- 2) w zakresie lokalizacji obiektów małej architektury, w tym w szczególności mebli miejskich oraz obiektów służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku ustala się:
 - a) zasadę stosowania spójnych rozwiązań w zakresie formy i materiałów, z jakich wykonane będą elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni i meble miejskie,
 - b) lokalizowanie obiektów o wysokości nie większej niż 3,5 m,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów o jaskrawej kolorystyce, wykorzystujących efekty świetlne, emitujące dźwięk lub światło o zmiennym natężeniu, za wyjątkiem instalacji artystycznych i fontann;
- 3) dla terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy usługowej dopuszcza się realizację ogródków gastronomicznych;
- 4) realizację zespołów zieleni wysokiej i niskiej z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu oraz z maksymalnym zachowaniem zieleni istniejącej.

3. W granicach obszaru przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia szczegółowe, określone dla każdego z terenów.

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 i opiece nad zabytkami

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem obejmuje się ochroną inne zabytki nieruchome, znajdujące się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

- 1) **Z1** – kamienica przy Alei Wolności 44 „Dom Księcia”;
- 2) **Z2** – kamienica przy Alei Wolności 52;

- 3) **Z3** – kamienica ul. 1 Maja 11;
- 4) budynki wchodzące w skład zespołu zabudowy przyfabrycznego osiedla mieszkalnego Przędzalni Czesankowej „Wełnopol” (dawniej Peltzery), zlokalizowane pierwotnie przy ul. 1 Maja 19, w tym:
- a) **Z4** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 3 (dawniej blok nr V),
 - b) **Z5** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 3 (dawniej blok nr VI),
 - c) **Z6** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 5 (dawniej blok nr III),
 - d) **Z7** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 5 (dawniej blok nr IV),
 - e) **Z8** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 9 (dawniej blok nr II),
 - f) **Z9** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 22 (dawniej blok nr I),
 - g) **Z10** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 16 (dawniej blok nr IX),
 - h) **Z11** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 16 (dawniej blok nr X),
 - i) **Z12** – budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 14 (dawniej blok nr VIII),
 - j) **Z13** – hotel pracowniczy przy ul. Filomatów 12;

2. Dla innych zabytków nieruchomości, o których mowa w § 11 ust. 1 ustala się:

- 1) zachowanie w pierwotnej lokalizacji historycznej bryły budynku, rozumianej jako: gabaryty, wysokość, spadek głównych połaci dachowych (z tolerancją do 5°), kompozycja elewacji;
- 2) kształtowanie wysokości elewacji frontowych jako kontynuacji wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej przylegającego budynku;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy w sposób nieobniżający wartości historycznych i architektonicznych obiektów, z maksymalnym wykorzystaniem oryginalnej substancji;
- 4) nakaz zachowania pierwotnych elementów wystroju elewacji z zakazem realizacji wtórnych okładzin;
- 5) zachowanie kalenic dachów równoległych do ulicy dla budynków wchodzących w skład zespołu zabudowy przyfabrycznego osiedla mieszkalnego o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 4;
- 6) zakaz montażu na elewacjach frontowych budynków oraz na połaciach dachowych urządzeń technicznych w szczególności takich jak klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne a także rozprowadzania przewodów i instalacji technicznych, za wyjątkiem instalacji niezbędnych dla celów bezpieczeństwa użytkowania budynku;
- 7) zakaz realizacji nad płaszczyzną dachów budynków masztów oraz innych elementów takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne.

§ 12. 1. W granicach planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny zespół budowlany przyfabrycznego osiedla mieszkalnego Przędzalni Czesankowej „Wełnopol” (dawniej Peltzery), której granice określono graficznie na rysunku planu.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży, zespołów garaży oraz parkingów wielopoziomowych, za wyjątkiem realizacji parkingów podziemnych i garaży wbudowanych w budynki;
- 2) nakaz utrzymania kompozycji przestrzennej istniejącego historycznego drzewostanu w formie alei drzew – z przewagą kasztanowców – wzdłuż ulicy Filomatów, której przebieg schematycznie oznaczono na rysunku planu, w szczególności poprzez:
 - a) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych oraz wycinki spowodowanej stanem zdrowotnym drzewa,
 - b) w przypadku konieczności wycinki spowodowanej stanem zdrowotnym drzewa ustala się nakaz zastąpienia usuniętych drzew sadzonkami kasztanowców o obwodzie pnia na wysokości 1 m wynoszącej minimum 20 cm,
 - c) wzmocnienie układu zieleni wysokiej poprzez wprowadzenie zieleni niskiej, rodzimych gatunków;

- 3) wzdłuż istniejącej alei drzew przy ulicy Filomatów oznaczonej graficznie na rysunku planu, w granicy terenów oznaczonych symbolami 4KDD, 1KDW, 2KDW, ustala się zakaz realizacji przyulicznych stanowisk postojowych.

Rozdział 5.

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

§ 13. 1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez stosowanie ciepła sieciowego, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska, a w szczególności paliw ciekłych oraz energii ze źródeł odnawialnych.

2. W prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej ustala się stosowanie instalacji i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie emisji substancji wprowadzanych do powietrza, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której tytuł prawny ma prowadzący działalność.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

- 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473 oraz z 2025 r. poz. 216 i 680);
- 2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

5. 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 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757).

6. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu inwestycji, wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

7. Dla terenów faktycznie zagospodarowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, domy pomocy społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wymagane jest zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe, określone dla danego terenu nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – z wyłączeniem inwestycji celu publicznego zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami UP;
- 2) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz dróg;
- 3) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagający utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 5) stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych, składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;

- 6) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;
- 7) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.¹⁾) z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia.

Rozdział 6.

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

§ 15. 1. Utrzymuje się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi klasy zbiorczej, wraz z systemem skrzyżowań, tj.:

- 1) ulicę Jana III Sobieskiego, oznaczoną symbolem 1KDZ;
- 2) Aleję Wolności, oznaczoną symbolem 2KDZ;
- 3) Aleję Niepodległości, oznaczoną symbolem 3KDZ;
- 4) Aleję Bohaterów Monte Cassino, oznaczoną symbolem 4KDZ;
- 5) ulicę Janusza Korczaka, oznaczoną symbolem 5KDZ;
- 6) ulicę Feliksa Nowowiejskiego, oznaczoną symbolem 6KDZ;
- 7) ulicę Śląską, oznaczoną symbolami: 7KDZ (odcinek południowy), 8KDZ (odcinek północny);
- 8) ulicę 1 Maja, oznaczoną symbolem 9KDZ;
- 9) tereny skrzyżowań dróg publicznych klas zbiorczych, oznaczone symbolami 10KDZ, 11KDZ;

2. Ustala się obsługę komunikacją wewnątrz obszaru planu poprzez:

- 1) istniejące drogi klasy lokalnej:
 - a) ulicę Tadeusza Boya-Żeleńskiego, oznaczoną symbolem 1KDL,
 - b) ulicę Adama Mickiewicza, oznaczoną symbolem 2KDL,
 - c) ulicę Józefa Marii Hoene-Wrońskiego, oznaczoną symbolem 3KDL;
- 2) istniejące drogi klasy dojazdowej:
 - a) ulicę Ambulatoryjną, oznaczoną symbolem 1KDD,
 - b) ulicę Marii Skłodowskiej-Curie, oznaczoną symbolem 2KDD,
 - c) ulicę Ciasną, oznaczoną symbolem 3KDD,
 - d) ulicę Filomatów, oznaczoną symbolami 4KDD, 5KDD.

3. Ustala się uzupełnienie wewnętrznego układu drogowego poprzez istniejące drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW oraz teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) obsługa poprzez realizację zjazdów oraz nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych oraz drogi pożarowe;
- 2) warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt. 14 ustawy.

5. Parametry dróg wewnętrznych muszą pozwolić na włączenie do drogi publicznej w sposób odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, z zastrzeżeniem, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może wynosić mniej niż 5 m.

¹⁾ z 2023 r. poz. 1597, 1688, 1852, 2029 oraz z 2024 r. poz. 1834, 1911 i 1914

6. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych ustala się możliwość 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;
- 2) mebli miejskich;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, w tym stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 16. 1. Dla realizacji nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz zmiany sposobu użytkowania dla funkcji: mieszkaniowej i usługowej obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości wymaganych miejsc do parkowania, określonej wskaźnikami zawartymi w ust. 2. Stanowiska postojowe należy:

- 1) w całości zabezpieczyć w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) zrealizować w sposób nie powodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.

2. Ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną liczbę wymaganych nowych miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,5 stanowiska postojowe na każdy nowy lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenów oznaczonych 1MU, 7MW;
- 2) dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych): 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 3) dla obiektów handlowych:
 - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży, dla obiektów o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m², ale nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 35 m² nowej powierzchni sprzedaży, dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², ale nie mniej niż 1 stanowisko;
- 4) dla usług związanych ze sportem i rekreacją – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń ogólnodostępnych.

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się:

- 1) realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) stanowisk parkingowych terenowych,
 - b) parkingów podziemnych,
 - c) garaży, w tym garaży wbudowanych w budynki;
- 2) zakaz realizacji nowych garaży jako tymczasowych obiektów budowlanych.

4. W granicach terenów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

5. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz realizacji stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby z niepełnosprawnością, z zastosowaniem gładkiej, antypoślizgowej nawierzchni, bez zmian poziomów i zjazdów w obrębie stanowiska oraz z zapewnieniem pozbawionego krawężników wejścia na ciąg pieszki, przy maksymalnej dopuszczalnej różnicy poziomów 2 cm.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się, przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zasadę ich trasowania pod ziemią, w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.

3. Lokalizacja nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest:

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

4. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i zabudowanych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów bytowych, przemysłowych i usługowych w oparciu o istniejącą sieć wodociagową z dopuszczeniem jej rozbudowy,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. ws przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188);
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) w oparciu o system zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, w zakresie umożliwiającym odbiór i oczyszczenie ścieków z obszaru zainwestowania objętego planem i obszarów zlewni przynależnej do danej oczyszczalni ścieków,
 - b) do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
 - c) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, w sytuacjach przewidzianych przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach wszystkich terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy; zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.²⁾);
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) w oparciu o zasadę wykorzystania ciepła sieciowego, gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych,
 - b) z dopuszczeniem indywidualnych źródeł ciepła,
z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych:
 - a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:
 - z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
 - poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

²⁾ z 2024 r. poz. 834, 859, 1847, 1881 oraz z 2025 r. poz. 303 i 759

- b) dopuszczenie odprowadzenia do istniejących sieci kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych do sieci wód.

5. Obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2024 r. poz. 34, 834 i 1222) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

6. W zakresie bezprzewodowej łączności publicznej dla terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

7. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 18. 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 120°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
 - a) tereny 1MU, 2MU, 3MU, 4MU wchodzą w skład obszaru zabudowy śródmiejskiej,
 - b) dopuszczenie realizacji usług w formie budynków wolnostojących oraz lokali usługowych na poziomie 1 i 2 kondygnacji nadziemnej w budynkach wielorodzinnych,
 - c) dopuszczenie realizacji towarzyszących:
 - zabudowie usługowej: budynków zaplecza administracyjno-socjalnego,
 - zabudowie mieszkaniowej: garaży w formie kompleksu minimum 3 garaży, stanowiącego techniczno-użytkową całość,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
 - e) dla terenu 1MU, dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się minimalną liczbę wymaganych nowych miejsc do parkowania w ilości: 1 stanowisko postojowe na każdy nowy lokal mieszkalny,
 - f) obowiązują ustalenia dla:
 - przestrzeni publicznych, zawarte w § 10,
 - dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zawarte w § 11;
- 3) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 50%,

- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,5 – max. 2,5,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów 1MU, 2MU, 3MU, 4MU: 15%,
 - dla terenu 5MU: 20%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu 1MU do 21 m,
 - mieszkaniowej wielorodzinnej dla terenów: 2MU, 3MU, 4MU, 5MU do 17 m,
 - garaży do 4 m,
 - pozostałej do 14 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 5m od poziomu terenu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 9MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i wiat,
 - b) dla terenu 9MW dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali usługowych zlokalizowanych na kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji garaży:
 - w formie kompleksu minimum 3 garaży, stanowiącego techniczno-użytkową całość,
 - wbudowanych w budynki,
 - bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,5 – max. 2,0,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej do 17 m,
 - garaży do 4 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 5 m od poziomu terenu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **5MW, 6MW, 7MW, 8MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
 - a) obowiązują ustalenia dla:
 - dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zawarte w § 11,
 - strefy ochrony konserwatorskiej zawartej w § 12;
 - b) dla terenu 7MW ustala się minimalną liczbę wymaganych nowych miejsc do parkowania w ilości: 1 stanowisko postojowe na każdy nowy lokal mieszkalny,

3) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,5 – max. 2,0,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej do 17 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 5 m od poziomu terenu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MWN, 2MWN, 3MWN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:

- a) dla terenów 1MWN, 2MWN dopuszczenie realizacji funkcji określonych jako przeznaczenie dopuszczalne wyłącznie w formie lokali, zlokalizowanych w parterze budynków mieszkalnych,
- b) dopuszczenie realizacji garaży:
 - dla zabudowy wielorodzinnej w formie kompleksu minimum 3 garaży, stanowiącego techniczno-użytkową całość,
 - dla pozostałej zabudowy – wolnostojących,
 - wbudowanych w budynki,
 - bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, lub też w odległości 1,5 m od tej granicy;
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,

4) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów 1MWN, 2 MWN: max. 40%,
 - dla terenu 3MWU: max. 50%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 – max. 2,0,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej do 15 m,
 - mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 10 m,
 - garaży do 4 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 5 m od poziomu terenu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
 - a) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dopuszczenie realizacji towarzyszących funkcji usługowej budynków zaplecza administracyjnego i socjalnego,
 - c) w odpowiednim zakresie obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych, zawarte w § 10,
 - d) zakaz lokalizacji:
 - tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
 - niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów;
- 3) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu 1U: max. 55%,
 - dla terenów 2U-7U: max. 45%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,2 – max. 1,0,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - usługowej do 13 m,
 - mieszkaniowej do 9 m,
 - garaży do 4 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 5m od poziomemu terenu.

2. Dla terenu oznaczonego **8U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym:
 - a) lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
 - b) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków produkcyjnych z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej,
 - c) dopuszczenie realizacji towarzyszących funkcji usługowej budynków zaplecza administracyjnego i socjalnego,
 - d) realizację pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej oznaczonym 7MW;
 - e) dopuszczenie funkcji magazynowej wyłącznie w budynku lub części budynku mieszczącego się w ramach podstawowego przeznaczenia terenu, z jednoczesnym zakazem realizacji niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów,
 - f) obowiązują ustalenia dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zawarte w § 11,
 - g) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat;

4) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 45%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,2 – max. 1,2,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - usługowej do 13 m,
 - garaży do 4 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 35 m od poziomu terenu.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1UP, 3UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:

- a) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych z zakresu: administracji oraz opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej,
- b) w odpowiednim zakresie obowiązują ustalenia dla:
 - przestrzeni publicznych, zawarte w § 10,
 - innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, zawarte w § 11,
 - strefy ochrony konserwatorskiej zawartej w § 12,
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,

3) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,5 – max. 1,5,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla terenu 1UP do 17 m,
 - dla terenu 3UP do 28 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 35 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:

- a) lokalizacja usług publicznych z zakresu administracji oraz opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej,
- b) dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację garażu wielopoziomowego,
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,

4) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 60%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,5 – max. 2,0,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków: do 17 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi sportu;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
 - a) dopuszczenie przebudowy istniejących oraz realizacji nowych budynków, obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, takich jak:
 - boiska sportowe, urządzenia sportowe (bieżnie, skocznie), korty tenisowe i sztuczne lodowiska,
 - hale sportowe i baseny,
 - trybuny,
 - budynki zaplecza administracyjnego i sportowego,
 - b) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku o funkcji handlowej (sklep rowerowy),
 - c) dopuszczenie realizacji usług z zakresu gastronomii, występujących jako część obiektu o funkcji mieszczącej się w ramach przeznaczenia podstawowego terenu,
 - d) obowiązuja ustalenia dla przestrzeni publicznych, zawarte w § 10,
 - e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
- 3) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 60%,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 – max. 1,0,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków do 15 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 17 m od poziomu terenu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – usługi kultu religijnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym:
 - a) dopuszczenie przebudowy istniejących oraz realizacji nowych budynków, obiektów i urządzeń związanych z kultem religijnym, w tym obiektów małej architektury,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, garaży blaszanych i wiat,
 - c) dopuszczenie realizacji dachów o kącie nachylenia do 45°;
- 3) zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30%,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,1 – max. 1,0,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków do 14 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 17 m od poziomu terenu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym:
 - a) wykorzystanie i użytkowanie terenów jako terenów zieleni urządzonej w szczególności w formie parków, miniparków, parków kieszonkowych, zieleńców i ogrodów miejskich;
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, mebli miejskich, placów zabaw, urządzeń siłowni zewnętrznej oraz innych elementów wyposażenia/obiektów architektury parkowej,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - d) w odpowiednim zakresie obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych, zawarte w § 10,
 - e) w ramach terenu 3ZP zachowuje się w stanie istniejącym pomnik Włókniarek, tzw. „Wrzeciono”, oraz ustala się zagospodarowanie przestrzeni z nim związane w formie kompozycji zieleni, ciągów pieszych i małej architektury,
 - f) zakaz lokalizacji:
 - kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczenia realizacji w granicach terenów 1ZP, 3ZP obiektów toalet publicznych w ilości 1 obiekt przypadający na 1 teren, o powierzchni zabudowy do 20 m²,
 - stanowisk postojowych i parkingów;
 - g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - obiektów toalet publicznych do 3,5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych do 5 m od poziomu terenu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **KP/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) teren placu,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym:
 - a) zachowanie w stanie istniejącym pomnika Poległych w Obronie Ojczyzny 1939-1945, wraz z zagospodarowaniem przestrzeni z nim związanej w formie reprezentacyjnego, ogólnodostępnego Placu Pamięci Narodowej,

b) dopuszczenie:

- przebudowy istniejącego pomnika,
- zmiany ukształtowania nawierzchni placu,
- realizacji obiektów małej architektury, mebli miejskich, placów zabaw, urządzeń siłowni zewnętrznej oraz innych elementów wyposażenia/obiektów architektury parkowej,

c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%,

d) zakaz lokalizacji:

- kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
- stanowisk postojowych i parkingów,

e) obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych, zawarte w § 10,

f) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 16 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami **1IT, 2IT** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym:

- a) za zgodną z przeznaczeniem terenu ustala się rozbudowę, przebudowę i rozbiórkę istniejących oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,01 – max. 1,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30%,
- d) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- e) maksymalną wysokość kubaturowych obiektów budowlanych do 10 m,
- f) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych 35 m od poziomu terenu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDZ, 8KDZ, 9KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga zbiorcza;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) torowisko tramwajowe,
- b) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
- c) ścieżki rowerowe,
- d) przyuliczne stanowiska postojowe,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń urządzona i przydrożna;

3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:

- a) kategoria dróg: drogi powiatowe,
- b) klasa dróg: drogi publiczne zbiorcze,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla drogi oznaczonej 1KDZ (ul. Jana III Sobieskiego) od 28,0 m do 70,0 m,
 - dla drogi oznaczonej 2KDZ (Aleja Wolności) od 30,0 m do 32,0 m,

- dla drogi oznaczonej 3KDZ (Aleja Niepodległości) od 29,0 m do 46,0 m,
- dla drogi oznaczonej 4KDZ (Aleja Bohaterów Monte Cassino) od 39,0 m do 72,0 m,
- dla drogi oznaczonej 5KDZ (ul. Janusza Korczaka) od 16,0 m do 25,0 m,
- dla drogi oznaczonej 6KDZ (ul. Feliksa Nowowiejskiego) od 16,5 m do 19,0 m,
- dla drogi oznaczonej 7KDZ (ul. Śląska – odcinek południowy) od 19,0 m do 26,0 m,
- dla drogi oznaczonej 8KDZ (ul. Śląska – odcinek północny) od 18,0 m do 22,0 m,
- dla drogi oznaczonej 9KDZ (ul. 1 Maja) od 14,0 m do 26,0 m,

z dopuszczeniem poszerzenia w rejonie skrzyżowań,

- d) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów związanych z komunikacją miejską tj. wiat przystankowych, o wysokości do 3,5 m,
- e) w odpowiednim zakresie obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych zawarte w § 10,
- f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 6 m od poziomu terenu.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **10KDZ, 11KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: skrzyżowanie dróg zbiorczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) wiadukt w ciągu istniejącej drogi kategorii zbiorczej,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - d) ścieżki rowerowe,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) meble miejskie,
 - g) zieleni urządzona i przydrożna;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu skrzyżowań dróg zbiorczych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) pozostawienie minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej i przydrożnej,
 - d) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów związanych z komunikacją miejską tj. wiat przystankowych, o wysokości do 3,5 m,
 - e) w odpowiednim zakresie obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych zawarte w § 10,
 - f) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 10 m.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga lokalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) przyuliczne stanowiska postojowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,

- e) meble miejskie,
 - f) zieleń przydrożna;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
- a) kategoria dróg: drogi gminne,
 - b) klasa dróg: drogi publiczne lokalne,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - drogi oznaczonej 1KDL (ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego): od 12,0 m do 34,0 m,
 - drogi oznaczonej 2KDL (ul. Adama Mickiewicza): od 12,5 m do 30,0 m,
 - drogi oznaczonej 3KDL (ul. Józefa Marii Hoene-Wrońskiego): od 13,0 m do 16,0 m,z dopuszczeniem poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
 - d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni przydrożnej,
 - e) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów związanych z komunikacją miejską tj. wiat przystankowych, o wysokości do 3,5 m,
 - f) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 6 m od poziomu terenu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) przyuliczne stanowiska postojowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) meble miejskie,
 - f) zieleń przydrożna;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) kategoria dróg: drogi gminne,
 - b) klasa dróg: drogi publiczne dojazdowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego 1KDD (ul. Ambulatoryjna): od 15,0 m do 20,0 m,
 - dla terenu oznaczonego 2KDD (ul. Marii Skłodowskiej-Curie): od 13,0 m do 25,0 m,
 - dla terenu oznaczonego 3KDD (ul. Ciasna): od 11,0 m do 15,0 m,
 - dla terenu oznaczonego 4KDD (ul. Filomatów): od 12,5 m do 29,0 m,
 - dla terenu oznaczonego 5KDD (ul. Filomatów): od 7,0 m do 13,0 m,z dopuszczeniem poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
 - d) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - e) w odpowiednim zakresie obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 12,
 - f) w przypadku przebudowy lub remontu dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf).

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) stanowiska postojowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) meble miejskie,
 - f) zieleń przydrożna;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego 1KDW: od 14,5 m do 20,0 m,
 - dla terenu oznaczonego 2KDW: od 10,0 m do 24,0 m,z dopuszczeniem poszerzenia w rejonie skrzyżowań,
 - b) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni przydrożnej,
 - c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) w odpowiednim zakresie obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zawarte w § 12,
 - e) w przypadku przebudowy lub remontu dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jej poszczególnych składników (droga jednoprzestrzenna typu woonerf).

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren komunikacji pieszo-jezdnej (ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
 - b) ścieżki rowerowe,
 - c) stanowiska postojowe,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń przydrożna;
- 3) zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 8,0 m do 14,0 m,
 - b) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych i wiat.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

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

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Łukasz Banaś



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
objęty obszar położony w Częstochowie
położony między Alejami :
Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino
a ulicami : Sobieskiego, Korcza i 1 Maja

LEGENDA do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW BĘDĄCYCH OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIANYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO- USŁUGOWEJ
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MWN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE
- US** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI SPORTU
- UK** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KP/ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I PŁACÓW PUBLICZNYCH
- IT** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA ZBIORCZA
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX** TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEJNYCH

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- PIERZĘJE ULIC OBJĘTE OCHRONĄ

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- INNE ZABYTKI NIEMUCHOME WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA CZĘSTOCHOWY OZNACZONE SYMBOLAMI Z1- Z13

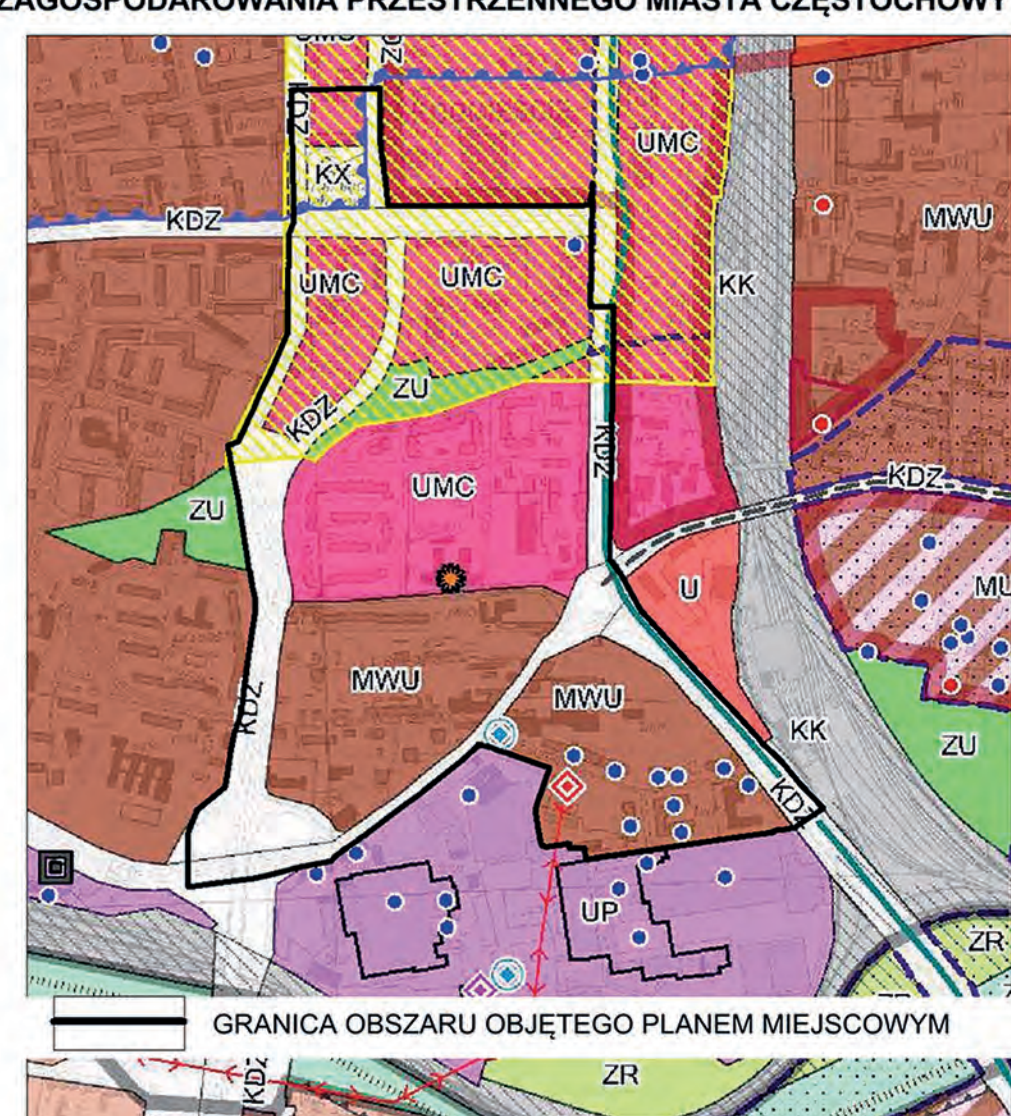
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

HISTORYCZNY DRZEWOSTAN W FORMIE ALEI DRZEW (PRZEBIEG SCHEMATYCZNY)

OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

- PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- POMNIK POLEGŁYCH W OBRONIE OJCZYZNY 1939-1945
- POMNIK WŁOKNIARKEI tzw. "WRZECIONO" z końca lat 70-tych XXw.
- TERENY ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- ZASIEG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA W (GZWP NR 325)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY



LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

OBSZARY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

- UWC** obszary zabudowy usługowo- mieszkaniowej w centrum miasta
- MWU** obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- U** obszary zabudowy usługowej
- UP** obszary zabudowy usługowej w produkcji
- ZP** obszar zieleni urządzonej
- KK** obszary kolejowe
- KDL** obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDg główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)

GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ PRZESTRZENNYCH

- obszary przestrzeni publicznych
- obszary na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 3000 m²
- obszary ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Banktuarium Jasnogórskiego

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY WSPÓŁCZESNEJ ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zabytki nieruchome:

- wpisane do rejestru zabytków
- inne ujęte w ewidencji zabytków
- objęte ochroną w planie miejscowym

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- ujęcia wód podziemnych - przemysłowe

ZAPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ:

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- główne punkty zasilania - istniejące

ZAPATRZENIE W CIEPŁO:

- źródło ciepła o mocy od 10 do 100 MW
- ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII:
- instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne

skala 1:1000

0 100 metry

ZALĄCZNIK NR 1

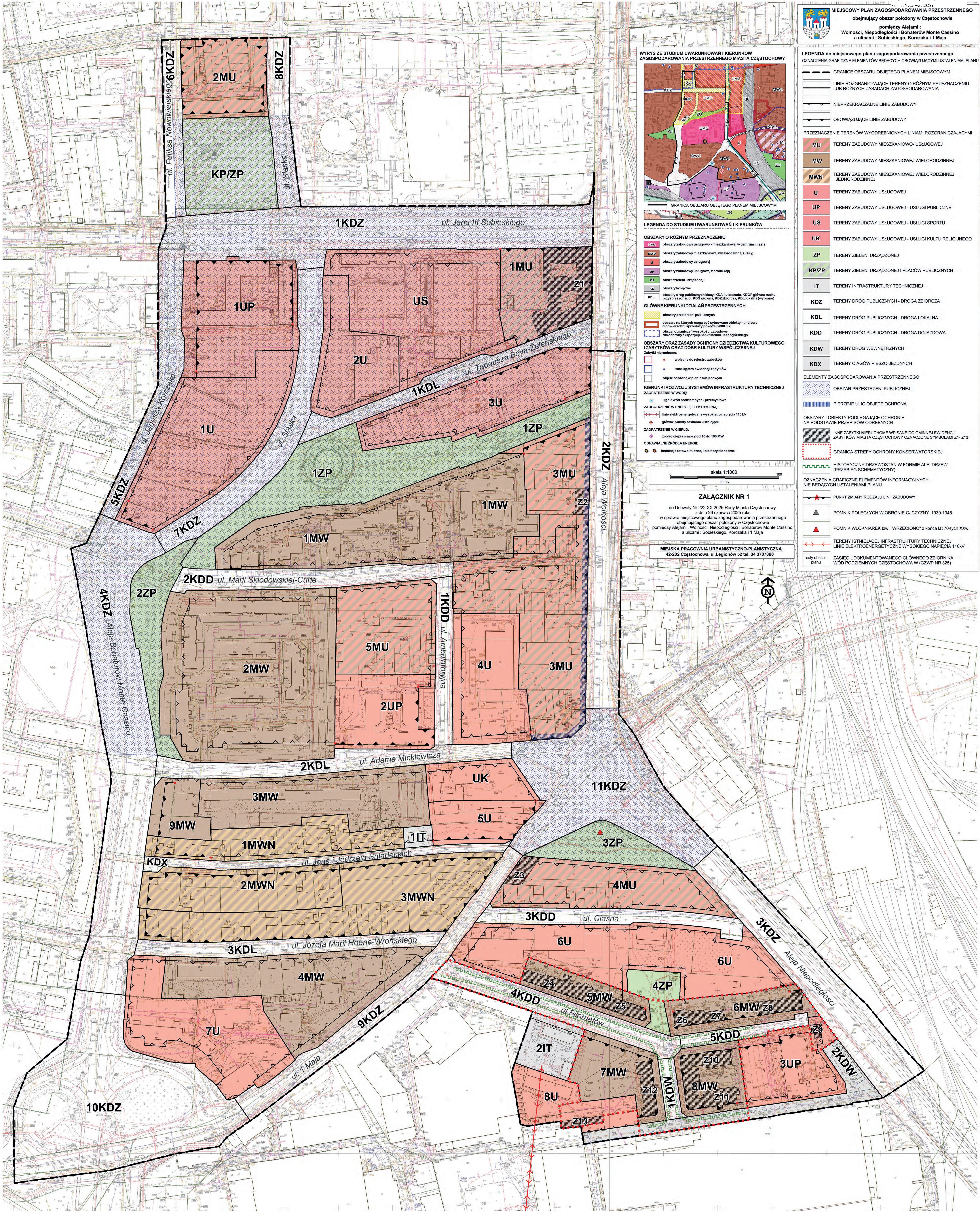
do Uchwały Nr 222.XX.2025 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2025 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego obszarem położonym w Częstochowie

między Alejami : Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami : Sobieskiego, Korcza i 1 Maja

MIJSCA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA

42-202 Częstochowa, ul. Legionów 52 tel. 34 3707888



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 222.XX.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Trzech Wieszczów, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 Częstochowie, w dzielnicy Trzech Wieszczów, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
Uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego						
1.	23.12. 2024 r.	Przedsiębiorca dz. nr 21/3 obr. 183	1) wyznaczenie linii zabudowy od ulicy Śląskiej w odległości 6 m-8 m od krawędzi jezdni z jednoczesnym zachowaniem od ulicy Korczaka linii zabudowy po istniejącym budynku biurowym, 2) zmniejszenie minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 20% na 10%, 3) zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy innych (niż budynki) obiektów budowlanych do 17 m celem umożliwienia realizacji pylonu reklamowego, 4) zmniejszenie wskaźnika, określającego minimalną liczbę wymaganych nowych miejsc do parkowania dla obiektów handlowych z 1 miejsca postojowego na każde 50 m ² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży, na 1 miejsce postojowe na 45 m ² powierzchni sprzedaży, 5) umożliwienie realizacji zabudowy w granicy nieruchomości, 6) umożliwienie realizacji miejsc postojowych w granicy nieruchomości, 7) zmianę przeznaczenia terenu 1U z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkalno-usługową z dopuszczeniem zabudowy	1U – teren zabudowy usługowej	Ad. 1 uwaga nieuwzględniona w części Ad. 2-7 uwagi nieuwzględnione	Ad. 1) Składający uwagę załączył projekt zagospodarowania terenu nieruchomości nr ewid. 21/3, na której planuje inwestycję usługową tj. budowę parku handlowego z budynkami usługowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz związaną z realizacją nowego zainwestowania rozbiorke obiektów istniejących. Zlokalizowany w granicach planu odcinek ulicy Śląskiej został stosunkowo niedawno zrealizowany, a działki dotychczas obsługiwane wyłącznie z ulicy Korczaka zyskały drugi front, wzdłuż którego nie została zlokalizowana jeszcze nowa zabudowa. Przychyłono się do wniosku i zmodyfikowano linie zabudowy od strony ulicy Śląskiej, poprzez przybliżenie jej do linii rozgraniczających terenu dróg. Od strony ulicy Korczaka, mając na względzie planowaną rozbiorke istniejącego budynku biurowego zlokalizowanego w pierzei, ujednolicono linię zabudowy dla całego terenu 1U. Ad. 2) Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1U ustalono wskaźniki urbanistyczne analogicznie jak dla pozostałych terenów usługowych oznaczonych symbolami od 2U do 8U. Są to tereny wskazane do realizacji nowej oraz rozbudowy istniejącej zabudowy usługowej,

			mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz ustaleniem parametrów analogicznych jak dla terenów 2MU/4MU		a wskaźniki urbanistyczne określone zostały na podstawie przeprowadzonych analiz lokalnych uwarunkowań, tym samym nie ma podstaw do ich modyfikacji. Należy zauważyć, że ustalony na poziomie 20% minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest już ograniczony do minimum z punktu widzenia naturalnej retencji wód opadowych. Ad. 3) Wyjaśnić należy, że rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, tym samym lokalizacja pylonu reklamowego nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego. Ad. 4) Wskaźniki określające minimalną liczbę wymaganych nowych miejsc do parkowania dla obiektów handlowych ustalone zostały analogicznie do innych terenów usługowych, objętych planami miejscowymi, tym samym nie ma podstaw do ich modyfikacji. Ad. 5) Dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy nieruchomości jest wyjątkiem od zasady, że zabudowa winna być sytuowana w minimalnej odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, określonymi w § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wyjątek ten, zgodnie z orzecznictwem sądów, każdorazowo winien mieć uzasadnienie, którym nie może być jedynie zamiar maksymalnego zagospodarowania nieruchomości dla celu realizacji parku handlowego. Ad. 6) 7 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w § 19 precyzuje, jakie odległości od granicy działki muszą być zachowane przy sytuowaniu miejsc postojowych. Przepisy te, dopuszczają realizację do dwóch stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicy działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, jednakże taka możliwość nie jest dopuszczona dla usług. Ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z przepisami
--	--	--	--	--	---

						wyższego rzędu. Ad. 7) Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U mają charakter typowo usługowy, zarówno mając na uwadze ich lokalizację jak też zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich: w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości objętej uwagą, zlokalizowany jest dyskont spożywczy o powierzchni ponad 1200 m² a na samej nieruchomości, w stanie istniejącym, funkcjonuje hurtownia. Dopuszczenie dla terenu nieruchomości funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej lub też przeważającej jak też ustalanie wskaźników i parametrów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy śródmiejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami nie znajduje uzasadnienia w przeprowadzonych analizach urbanistycznych.
2.	02.01. 2025 r.	Rada Dzielnicy Trzech Wieszców dz. nr 13/57, 13/59 obr. 285	1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zastosowanie parametrów analogicznych jak parametry określone dla terenu 5MU, 2) stworzenie pasa zieleni chroniącego osiedle robotnicze „Peltzery” poprzez rozszerzenie granic terenu zieleni urządzonej, oznaczonego 4ZP, poprzez włączenie do niego działek nr ewid. 13/57 i 13/59, wchodzących w skład terenu usługowego, oznaczonego symbolem 6U.	1U, 6U – tereny zabudowy usługowej, 4ZP – tereny zieleni urządzonej	uwagi nieuwzględnione	Ad. 1) Mając na uwadze lokalizację terenu oznaczonego symbolem 1U w rozwidleniu dwóch dróg zbiorczych, określanych potocznie mianem „autostrady śródmiejskiej” oraz uwzględniając aktualne zagospodarowanie nieruchomości (dyskont spożywczy o powierzchni ponad 1200 m² oraz istniejąca hurtownia) stwierdzono, że dopuszczenie dla tego terenu funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej lub też przeważającej nie znajduje uzasadnienia w przeprowadzonych analizach urbanistycznych. Nieruchomości zlokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U mają charakter typowo usługowy, zarówno mając na uwadze ich lokalizację jak też zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich. Dopuszczenie dla terenu nieruchomości funkcji mieszkaniowej jak też ustalanie wskaźników i parametrów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy śródmiejskiej o dominującej funkcji mieszkaniowej z usługami nie znajduje uzasadnienia w przeprowadzonych analizach urbanistycznych. Ad. 2) Teren zieleni urządzonej oznaczony 4ZP wyznaczono w ramach nieruchomości, stanowiących własność Gminy, natomiast działki wskazane do poszerzenia tego terenu stanowią własność osób prywatnych, a ponadto na części z nich funkcjonuje parking sklepu branży meblarskiej, zlokalizowanego w graniach terenu 6U. Poszerzenie terenu

						4ZP kosztem prywatnych nieruchomości, częściowo użytkowanych dla innej funkcji, nie znajduje funkcjonalnego ani ekonomicznego uzasadnienia.
Uwagi wniesione po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego						
1.	25.03. 2025 r.	Przedsiębiorca dz. nr 9/1, 9/3, 9/5, 87/1 obr. 252	Dopuszczenie dla terenu 3MW funkcji usługowej jako dopuszczalnej	3MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	uwaga nieuwzględniona w części	Dla terenu nieruchomości wydano decyzję o pozwoleniu na budowę dla przebudowy istniejącego w pierzei ulicy Mickiewicza budynku z usługami w poziomie parteru oraz dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi na poziomie parteru. Mając na uwadze prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę, dla terenu objętego wnioskiem dopuszczono realizację usług wyłącznie w formie lokali na poziomie parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych
2.	01.04. 2025 r.	Przedsiębiorca dz. nr 21/3 obr. 183	1) zmiana linii zabudowy po obrysie istniejącego budynku od strony ulicy Korczaka 2) zmiana wysokości innych obiektów budowlanych do 10m	1U – teren zabudowy usługowej	uwagi nieuwzględnione	Ad. 1) Mając na uwadze planowaną na terenie nieruchomości realizację nowego zainwestowania tj. parku handlowego (zgodnie z przedłożonym przez Przedsiębiorcę, w ramach pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu w dniach od 12 listopada do 6 grudnia 2024 roku, projektem zagospodarowania terenu), ustalono linię zabudowy dla nowej zabudowy, z uwzględnieniem odsunięcia zabudowy od frontowej granicy nieruchomości. Istniejący budynek, klasyfikowany jako budynek biurowy, zlokalizowany w pierzei ulicy Korczaka, na przedłożonym przez Przedsiębiorcę projekcie zagospodarowania wskazany został do rozbiórki, a pozostała zabudowa oznaczona została jako zabudowa projektowana. Tym samym zasadne jest cofnięcie projektowanej zabudowy i nie ma uzasadnienia dla zmiany linii zabudowy. Ad. 2) Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1U ustalono parametry i wskaźniki urbanistyczne, w tym maksymalna wysokość zabudowy – rozumiana jako budynki oraz pozostałe (inne) obiekty budowlane – analogicznie jak dla pozostałych terenów usługowych oznaczonych symbolami od 2U do 8U, mając na uwadze ich położenie w centrum miasta. Tym samym nie ma uzasadnienia dla zmiany wysokości pozostałych obiektów budowlanych.
3.	04.04. 2025 r.	Przedsiębiorca skrzyżowanie ulicy Jana i Jędrzeja Śniadeckich z Aleją Bohaterów Monte Cassino	włączenie ulicy Śniadeckich w Aleję Bohaterów Monte Cassino	KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego	uwagi nieuwzględnione	Istniejąca ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich jest drogą publiczną kategorii gminnej, o nieregularnej szerokości w ramach istniejących linii rozgraniczających, gdzie szerokość minimalna nie przekracza 5,5 m. Mając na uwadze istniejące parametry drogi z jednoczesnym brakiem możliwości jej poszerzenia, bez konieczności dużej ingerencji w istniejącą zabudowę, w planie miejscowym teren ten został zakwalifikowany jako ciąg pieszo-jezdny. Natomiast kwestia organizacji ruchu nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i należy do kompetencji zarządcy dróg. Plan miejscowy nie blokuje

						możliwości przyszłego połączenia dróg w inny sposób, niż ma to miejsce obecnie, tym samym uwaga jest bezpředmiotowa.
--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 222.XX.2025

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 26 czerwca 2025 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. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Trzech Wieszczów, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja, będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych miasta,
- 2) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 222.XX.2025

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Trzech Wieszczów, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę.