



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 12 sierpnia 2025 r.

Poz. 4861

UCHWAŁA NR 229.XXI.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 6 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – etap I

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) oraz 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 obejmujący obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – etap I, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 24,5 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 155.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 Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego.

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 na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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, 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 7 uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 8 uchwały;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) linie zabudowy pierzejowej;
- 6) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
 - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) MUC – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszczone do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) Up – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne,
 - d) UK_R – tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - f) KP – tereny placów,
 - g) KS – tereny parkingu,
 - h) KD-Z – tereny komunikacji drogowej – drogi publiczne zbiorcze,
 - i) KD-L – tereny komunikacji drogowej – drogi publiczne lokalne,
 - j) KD-D – tereny komunikacji drogowej – drogi publiczne dojazdowe,
 - k) KDW – tereny drogi wewnętrznej;
- 7) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym;
- 8) elementy zagospodarowania przestrzennego:
 - a) obszary przestrzeni publicznej,
 - b) oś widokowa o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta,
 - c) szpalery drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta,
 - d) pozostałe szpalery drzew,
 - e) pierzeje ulic objęte ochroną,
 - f) strefa przejścia i przejazdu,
 - g) dominanty przestrzenne;
- 9) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) budynki wpisane do rejestru zabytków – oznaczone symbolami od Z1 do Z12,
- b) obszary wpisane do rejestru zabytków,
- c) układ urbanistyczny miasta Częstochowy wpisany do rejestru zabytków,
- d) inne zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Częstochowy oznaczone symbolami od Z13 do Z18,
- e) budynki o dużych walorach architektonicznych – oznaczone symbolami od Z19 do Z22.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) działki, na których zlokalizowane są budynki wpisane do rejestru;
- 2) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 3) istniejące przejścia i przejazdy bramowe;
- 4) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach zasięgu udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa (W) – GZWP nr 325.

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

5. 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, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

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

7. 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 uchwalenia planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych do zabudowy;
- 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 dóbr kultury współczesnej.

§ 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 przeważające przeznaczenie terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 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 na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów i części wyrobów finalnych;

- 6) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r. poz. 236 z późn. zm.¹⁾) oraz rzemieślników w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159 oraz z 2025 r. poz. 769);
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje również pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne”, a także budynki zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie 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); nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” lub „wytwórczość”;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: administracji, nauki, oświaty, szkolnictwa wyższego, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu, wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa i porządku publicznego 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, z wyłączeniem ogródków gastronomicznych i nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego;
- 10) **obiektach służących organizacji imprez okolicznościowych** – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty usługowo-handlowe służące organizacji okolicznościowych imprez plenerowych, wystaw, pokazów i targów, lokalizowane wyłącznie na czas ich trwania;
- 11) **ogródku gastronomicznym** – należy przez to rozumieć, wyodrębnione poza budynkiem, miejsce przystosowane do zwiększenia liczby miejsc konsumpcyjnych w przyległym lokalu gastronomicznym lub w nietrwale związanym z gruntem obiekcie zaplecza gastronomicznego, składające się ze stolików, siedzisk i pojemników z zielenią, bez stosowania podestów oraz stałych zadaszeń i nieprzejrzystych przegród pionowych;
- 12) **nietrwale związanym z gruntem obiekcie zaplecza gastronomicznego** – należy przez to rozumieć tymczasowy jednokondygnacyjny obiekt budowlany o elewacjach z przeszkleniem stanowiącym min. 70% ich łącznej powierzchni, przystosowany do sezonowej (w okresie od 1 kwietnia do 31 października) lokalizacji miejsc konsumpcyjnych oraz do obsługi ogródka gastronomicznego nieposiadającego własnego lokalu gastronomicznego w budynku, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 65 m²;
- 13) **budynku lub wiacie zaplecza** – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości z wyjątkiem zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 14) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższego położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu, i in.) obiektu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad ten punkt maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;
- 16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykonczonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 18) **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;

¹⁾Dz. U. z 2024 r. poz. 236, 1222, 1871 oraz z 2025 r. poz. 621, 622 i 769

- 19) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 20) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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 i niestrawnych związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego, w szczególności od strony dróg publicznych i placów lub wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 21) **obowiązującej linii zabudowy** – 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;
- 22) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu obowiązujące 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 frontu działki budowlanej, z dopuszczeniem realizacji:
- a) przejść i przejazdów bramowych,
 - b) budynku frontowego na niecałej szerokości frontu działki budowlanej w przypadku zachowania istniejących przejść i przejazdów lub gdy istnieją okna lub drzwi w ścianie budynku usytuowanego przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) podcieni w poziomie przyziemia budynków zlokalizowanych przy skrzyżowaniach dróg publicznych (o których mowa w § 5 ust. 5 pkt. 2),
 - d) urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 23) **pierzei** – należy przez to rozumieć zwarty ciąg tworzony przez elewacje frontowe budynków zlokalizowanych wzdłuż dróg publicznych; charakterystyczną cechą pierzei jest lokalizacja budynków frontowych na całej szerokości frontu działki budowlanej oraz lokalizacja budynku frontowego przy bocznych granicach działki budowlanej, jako przylegających do budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 24) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek (w tym narożny) usytuowany na działce budowlanej przy drogach publicznych i placach lub wyznaczonym na rysunku planu terenie drogi wewnętrznej;
- 25) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku frontowego wraz ze wszystkimi jej elementami, znajdującą się od strony dróg publicznych i placów lub wyznaczonego na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej;
- 26) **oficynach** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane przy granicach działek budowlanych, stanowiące boczne skrzydło budynku frontowego lub zlokalizowane za budynkiem frontowym;
- 27) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od ich układu, w tym dachy pogrążone;
- 28) **dekoracji architektonicznej** – należy przez to rozumieć trwale związane z budynkiem dekoracje malarskie i architektoniczne (w tym: ryzality, pilastry, lizeny, słupy, kolumny, półkolumny, gzymsy, cokoły, fryzy, opaski a także inne motywy dekoracyjne elewacji jak: portale, obramienia otworów, odboje, płaskorzeźby, ornamenty, boniowania, balustrady) wraz z zastosowanymi materiałami wykończeniowymi;
- 29) **historycznej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolorystykę ustaloną na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikającą z zachowanych źródeł lub opracowań historycznych;
- 30) **kompozycji architektonicznej budynku** – należy przez to rozumieć sposób powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali i akcentów plastycznych;
- 31) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany (lub jego część), który przewyższając wysokością otaczającą zabudowę, dominuje w przestrzeni miejskiej, wyróżnia się formą architektoniczną i koncentruje uwagę obserwatorów;

- 32) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną w przestrzeni prostą biegnącą przez środek wyróżniającego się układu przestrzennego, kierującą wzrok na dominanty;
- 33) **muralu artystycznym** – należy przez to rozumieć wielkoformatowe dzieło dekoracyjnego malarstwa ściennego (niebędące reklamą) zrealizowane na elewacji budynku.

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 zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiada 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);
- 6) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.²⁾);
- 7) **przedsięwzięcia mogące 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 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881);
- 8) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 i 731).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania obszarów przestrzeni publicznych

§ 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 w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418);

- 2) użytkowaniu obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni.

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

- 1) terenów zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dróg wewnętrznych;
- 4) urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) garaży, parkingów;
- 7) terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 8) zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

²⁾Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852 i 2029 oraz z 2024 r. poz. 1834, 1911 i 1914

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, lokalizacja nowych budynków i wiat, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego, przy drogach publicznych lub wyznaczonych na rysunku planu terenach placów i drogi wewnętrznej wymaga zachowania wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, pod warunkiem zachowania skrajni dróg, przez podziemne części budynków, dekoracje architektoniczne, ogródki gastronomiczne oraz elementy budynków takie jak:

- 1) balkony, wykusze, loggie, galerie, łączniki i nadwieszenia – w poziomie wyższym niż przyziemie (parter) budynku;
- 2) parapety, rynny i inne elementy odwodnienia;
- 3) markizy zwijane nad oknami i drzwiami.

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

- 1) zgodności z przepisami art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889);
- 2) zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach dróg, również poprzez stosowanie podcieni w poziomie przyziemi (parterów) budynków zlokalizowanych przy tych skrzyżowaniach;
- 3) realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami takich jak pochylnie i podesty w granicach terenu działki budowlanej.

6. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej oraz placów, wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem:

- 1) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KP i 1KD-L obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych;
- 2) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 4KD-L, 5KD-L i 1KD-D – ogródków gastronomicznych;

7. W granicach terenów dróg publicznych, o których mowa ust. 6 dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, bezpośrednio przy elewacji budynku, w którym znajduje się lokal gastronomiczny. Wysokość wyгородzenia miejsca zajmowanego przez ogródek gastronomiczny nie może przekroczyć 1,0 m, przy czym dopuszcza się jego osłonięcie parasolami lub markizą zwijaną.

8. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, w granicach terenów innych niż wymienione w ust. 6, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, ogródków gastronomicznych, nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego pod warunkiem zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicach poszczególnych terenów.

9. Dla obiektów tymczasowych określonych w ust. 6 pkt. 1 oraz ust. 8 ustala się zakaz stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

10. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 12,0 m od poziomu terenu.

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

12. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, pod warunkiem zwrócenia budynków ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. Warunek ten nie dotyczy granicy frontowej działki.

13. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy 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;
- 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%.

14. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość – z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru zabytków i pozostałych budynków zabytkowych oraz budynków zlokalizowanych w pierzejach ulic objętych ochroną – dopuszcza się realizację:

- 1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 10% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3,0 m ponad wysokość budynków;
- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, o wysokości nieprzekraczającej 3,0 m ponad wysokość budynku.

15. Dopuszcza się całkowite lub częściowe przekrycia wykształconych, wewnętrznych dziedzińców lub podwórz (ograniczonych budynkiem frontowym i oficynami w sposób tworzący zamknięty układ przestrzenny) z użyciem ażurowych i/lub szklanych konstrukcji, bez możliwości wydzielania kondygnacji pośrednich. Ewentualna zmiana sposobu użytkowania przekrytej powierzchni musi być zgodna z ustalonym dla danego terenu przeznaczeniem.

16. W granicach terenów objętych planem wprowadza się nakaz stosowania:

- 1) kolorystyki farb i tynków oraz okładzin elewacyjnych o maksymalnym współczynniku nasycenia koloru – 20% i jasności koloru – 80% 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 takich jak: kamień, cegła, stal, beton, w kolorach dla nich naturalnych,
 - d) szkła, w tym szkła barwionego;
- 2) w obrębie poszczególnych budynków:
 - a) jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem odmiennej, spójnej kolorystyki stolarki w poziomie parteru przeznaczonego na lokale usługowe,
 - b) jednolitego koloru: obróbek blacharskich, balkonów i tarasów oraz ich zadaszeń;
- 3) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większym od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania odcieni szarości oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: miedź, cynk oraz szkło.

17. Stosowanie murali artystycznych dopuszcza się wyłącznie na elewacjach szczytowych budynku:

- 1) ul. Śląska 12 w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU;
- 2) ul. Śląska 7 w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU

oraz w przejściu bramowym budynku przy ul. Śląskiej 3/5, w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU.

18. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się nakaz stosowania dachów wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° oraz dachów płaskich. Dopuszcza się zwiększenie nachylenia połaci dachowych maksymalnie o 5% w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków zabytkowych.

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

20. W zakresie doświetlenia pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków oraz na poddaszach użytkowych ustala się:

- 1) dopuszczenie stosowania świetlików na stropodachach;
- 2) doświetlanie lukarnami lub facjatami zabudowy o wysokości do 4 kondygnacji (licząc łącznie z poddaszem), a w przypadku budynków wyższych, doświetlenie wyłącznie oknami połaciowymi, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ szerokości odpowiedniej elewacji,
 - b) lukarny, facjaty i okna połaciowe należy sytuować w osiach otworów okiennych i drzwiowych lub zgodnie z kompozycją elewacji,
 - c) najwyżej położony element lukarny/facjaty musi być zlokalizowany min. 1,0 m poniżej głównej kalenicy dachu,
 - d) wszystkie dolne krawędzie lukarn należy sytuować w jednej linii (na tej samej wysokości).

21. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

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

- 1) **obszary przestrzeni publicznych** – obejmujące tereny o szczególnym znaczeniu ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, wymagające ukształtowania w sposób podnoszący jakość przestrzeni i sprzyjający ruchowi pieszemu:
 - a) Aleję Najświętszej Maryi Panny, stanowiącą główny układ kompozycji przestrzennej śródmieścia Częstochowy, oznaczoną symbolem 1KD-L,
 - b) Plac Władysława Biegańskiego, stanowiący centralne założenie kompozycyjne śródmieścia Częstochowy, oznaczony symbolem 1KP,
 - c) zespół zabudowy dawnego ratusza wraz z terenem otaczającym, powiązany kompozycyjnie z Placem Władysława Biegańskiego, oznaczony symbolem 1Up,
 - d) kościół parafialny pw. św. Jakuba wraz z otaczającą zielenią urządzoną, powiązany kompozycyjnie z Placem Władysława Biegańskiego, oznaczony symbolem UK_R/ZP,
 - e) Skwer Solidarności, oznaczony symbolem 1ZP, stanowiący centralne miejsce rekreacji i wypoczynku śródmieścia Częstochowy,
 - f) pas drogowy ulicy Pasaż Księcia Władysława Opolczyka oraz obszar urządzonego placu położonego przed budynkiem administracji publicznej, w granicach terenów oznaczonych symbolami 3KD-D i 2KP,
 - g) pasy i części pasów drogowych ulic:
 - Jana Kilińskiego i Śląskiej, oznaczone symbolem 1KD-Z,
 - gen. Jana Henryka Dąbrowskiego i Feliksa Nowowiejskiego, oznaczone symbolem 2KD-Z,
 - Jerzego Waszyngtona, oznaczony symbolami 3KD-L i 4KD-L,
 - Mikołaja Kopernika, oznaczony symbolami 5KD-L i 6KD-L,

wymagające rewaloryzacji i ukształtowania;

- 2) **oś widokową o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta wyznaczoną przez oś Alei Najświętszej Maryi Panny** – zapewniającą powiązania kompozycyjno-widokowe Sanktuarium Matki Bożej Częstochowskiej na Jasnej Górze i kościoła pw. św. Zygmunta;
- 3) **szpalery drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta** – obejmujące zadrzewienia Alei Najświętszej Maryi Panny wydzielające optycznie i funkcjonalnie przestrzeń środkowego bulwaru z osią widokową;

- 4) **pozostałe szpalery drzew** – obejmujące istniejące zadrzewienia w pasach drogowych ulic: Jana Kilińskiego, Śląskiej, gen. Jana Henryka Dąbrowskiego, Feliksa Nowowiejskiego, Marszałka Ferdynanda Focha, Mikołaja Kopernika i Jerzego Waszyngtona;
- 5) **pierzeje ulic objęte ochroną** – obejmujące pierzeje wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji elewacji frontowych budynków, przylegających do obszarów przestrzeni publicznych;
- 6) **strefy przejścia i przejazdu** – określające miejsca istotne dla powiązań komunikacyjnych w obszarze objętym planem;
- 7) **dominanty przestrzenne** – wymagające ochrony i obejmujące:
 - a) wieżę ratusza w granicach terenu oznaczonego symbolem 1Up,
 - b) wieżę kościoła pw. św. Jakuba w granicach terenu oznaczonego symbolem UK_R/ZP,
 - c) wieżę kościoła ewangelicko-augsburskiego pw. Wniebowstąpienia Pańskiego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UK_R,
 - d) kopułę Cerkwi pw. Częstochowskiej Ikony Matki Bożej w granicach terenu oznaczonego symbolem 2UK_R,
 - e) narożną wieżę zegarową zabytkowej poczty w granicach terenu oznaczonego symbolem 5MU.

2. W granicach obszarów **przestrzeni publicznych** wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje:

1) **nakaz:**

- a) zapewnienia, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, dostępu osobom ze szczególnymi potrzebami,
- b) urządzenia ciągów pieszych z zielenią i miejscami do odpoczynku,
- c) wyposażenia przestrzeni w: zieleń, oświetlenie, elementy małej architektury (tj.: rzeźby, elementy instalacji artystycznych, pergole, fontanny, ławki, siedziska, zegary uliczne, stojaki rowerowe, stacje i punkty wypożyczeń rowerów, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach oraz elementy systemu informacji miejskiej),
- d) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych),
- e) realizacji ścieżek rowerowych i miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;

2) **zakaz lokalizacji:**

- a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,
- b) nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego,
- c) budynków i wiat zaplecza;

3) **dopuszczenie lokalizacji:**

- a) ogródków gastronomicznych i obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,
 - b) wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;
- 4) obiekty tymczasowe określone w pkt 3 lit. a winny mieć ujednolicone gabaryty i formę z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;
 - 5) 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.

3. W granicach wyznaczonej na rysunku planu **osi widokowej** o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta wprowadza się:

- 1) **nakaz** kształtowania układu i wzoru posadzek oraz zieleni, w sposób podkreślający oś widokową;

2) **zakaz** lokalizacji obiektów budowlanych oraz lokalizacji zieleni o wysokości powyżej 50 cm, z dopuszczeniem lokalizacji:

- a) elementów małej architektury nieprzesłaniających widoku,
- b) elementów tymczasowych: dekoracji świątecznych i instalacji artystycznych.

4. W granicach wyznaczonych na rysunku planu **szpalerów drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta** wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzew i zieleni niskiej z dopuszczeniem ich uzupełnień i wymiany, pod warunkiem zachowania powtarzalnego rytmu nasadzeń, składu gatunkowego oraz zbliżonych gabarytów.

5. W rejonie wyznaczonych na rysunku planu **pozostałych szpalerów drzew**, wprowadza się nakaz utworzenia szpalerów drzew (alei jednorzędowych lub dwurzędowych), z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

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

1) dla budynków istniejących **nakaz** zachowania:

- a) przejść i przejazdów bramowych z dopuszczeniem ich przebudowy lub zmiany usytuowania oraz zachowania ich szerokości nieprzekraczającej 5,0 m,
- b) elementów elewacji tj.: obramowania i ryzality podkreślające wejścia do budynków, ryzality zakończone szczytami, gzymsy, opaski, obramowania otworów okiennych i drzwiowych oraz inne elementy dekoracji architektonicznej,
- c) dachów w układzie połaciowym (o kalenicy głównej równoległej do ulicy), zakończonych gzymsem wieńczącym, z zakazem realizacji nowych okapów dachowych,
- d) osiowości otworów okiennych i drzwiowych oraz lukarn dachowych, z zachowaniem istniejących proporcji otworów okiennych w budynku;

2) dla budynków istniejących i nowych:

- a) **nakaz** podkreślania na elewacjach frontowych historycznych podziałów nieruchomości, poprzez zindywidualizowanie poszczególnych odcinków elewacji frontowych budynku,

b) **zakaz**:

- zabudowy balkonów i loggii,
- umieszczania (montażu) na elewacjach frontowych instalacji i urządzeń mających wpływ na wygląd elewacji ze względu na swój rozmiar i kolorystykę w szczególności urządzeń takich jak anteny, urządzenia techniczne i klimatyzatory, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- montażu na dachach budynków frontowych instalacji i urządzeń takich jak antenowe konstrukcje wsporcze i inne urządzenia, w tym instalacje radiokomunikacyjne,

- c) **dopuszczenie** realizacji w poziomie parteru witryn lokali usługowych, w pełni przeszklonych, przy czym ich dolna krawędź winna odpowiadać poziomowi chodnika lub posadzki lokalu usługowego;

3) dla nowych budynków dopuszczenie realizacji elewacji frontowych jako przeszklonych.

7. Dla wyznaczonej na rysunku planu **strefy przejścia i przejazdu** – ustala się zachowanie dotychczasowych gabarytów oraz publicznej (ogólnodostępnej) funkcji komunikacyjnej.

8. W przypadku prowadzenia prac budowlanych przy:

- 1) wieży ratusza;
- 2) kościele pw. św. Jakuba;
- 3) kościele ewangelicko-augsburskim pw. Wniebowstąpienia Pańskiego;
- 4) Cerkwi pw. Częstochowskiej Ikony Matki Bożej;
- 5) narożnej wieży zegarowej zabytkowej poczty,

wprowadza się nakaz zachowania lub odtworzenia istniejących, oznaczonych na rysunku planu dominant przestrzennych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady 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 – kościół parafialny pw. św. Jakuba (poprzednio cerkiew prawosławna pw. Świętych Cyryła i Metodego) – Aleja Najświętszej Maryi Panny 44 wraz z terenem działki;
- 2) Z2 – kościół ewangelicko-augsburski pw. Wniebowstąpienia Pańskiego – ul. Śląska 20 wraz z terenem działki;
- 3) Z3 – zespół zabudowy dawnego ratusza – Aleja Najświętszej Maryi Panny 45 w granicach określonych na rysunku planu;
- 4) Z4 – budynek (kamienica narożna) – Aleja Najświętszej Maryi Panny 27 i Aleja Wolności 2 (w granicach zainwestowania działki);
- 5) Z5 – budynek mieszkalny z dwiema oficynami – Aleja Najświętszej Maryi Panny 29;
- 6) Z6 – budynek mieszkalny – Aleja Najświętszej Maryi Panny 33 (w granicach zainwestowania działki);
- 7) Z7 – budynek z dwiema oficynami i dziedzińcem (kamienica mieszczańska) – Aleja Najświętszej Maryi Panny 35 wraz z terenem działki;
- 8) Z8 – budynek mieszkalny – Aleja Najświętszej Maryi Panny 43 (w granicach zainwestowania działki);
- 9) Z9 – budynek poczty – ul. Mikołaja Kopernika 22 (w granicach zainwestowania działki);
- 10) Z10 – budynek mieszkalny – ul. Mikołaja Kopernika 21 (w granicach zainwestowania działki);
- 11) Z11 – budynek mieszkalny – Aleja Wolności 16 (w granicach zainwestowania działki);
- 12) Z12 – budynek mieszkalny – Aleja Wolności 10 (w granicach zainwestowania działki);
- 13) układ urbanistyczny miasta Częstochowy.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ich zachowanie i konserwację, a do wszelkich prac inwestycyjnych stosuje się odpowiednio do ich zakresu, zasady ustalone w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

3. W granicach wpisanego do rejestru zabytków **układu urbanistycznego miasta Częstochowy** obejmującego dawne założenie miejskie Starej Częstochowy i Częstochówki, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w § 6 ust. 6 uchwały oraz wprowadza się dodatkowo:

1) nakaz:

- a) uzupełniania zabudowy pierzejowej oraz realizacji zabudowy o parametrach nawiązujących do zachowanych sąsiednich budynków zabytkowych z dopuszczeniem rozwiązań neutralnych, niehistoryzujących, przy czym nowa zabudowa nie może stanowić dominanty dla chronionych budynków zabytkowych,
- b) nawiązania wysokości gzymsu wieńczącego na elewacjach frontowych do co najmniej jednej sąsiedniej posesji (zachowanie ciągłości gzymsu wieńczącego na przylegających nieruchomościach),
- c) ograniczenia wysokości oficyn (dla nowych budynków oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków) – do wysokości budynków frontowych;

2) zakaz lokalizacji:

- a) garaży,
- b) budynków i wiat zaplecza, nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IKP,

c) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,

d) instalowania na budynkach nowych instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych;

3) **dopuszczenie** lokalizacji ogródków gastronomicznych.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczone graficznie na rysunku planu **inne zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Częstochowy** wyróżnione symbolami:

1) Z13: budynek – Aleja Najświętszej Maryi Panny 31;

2) Z14: budynek – Aleja Najświętszej Maryi Panny 37;

3) Z15: budynek – Aleja Wolności 18;

4) Z16: budynek – ul. Mikołaja Kopernika 2;

5) Z17: budynek (dawna willa generała) – Aleja Wolności 30;

6) Z18: budynek, ul. Jerzego Waszyngtona 18.

5. Dla **budynków zabytkowych** objętych ochroną w planie ustala się:

1) **nakaz**:

a) zachowania w pierwotnej lokalizacji oraz utrzymania zachowanych lub odtworzenie historycznych (tj. ustalonych na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikających z zachowanych źródeł) elementów takich jak:

- gabaryty i wysokości budynków oraz spadki głównych połaci dachowych (z tolerancją do 5°),

- bryła i kompozycja architektoniczna poszczególnych budynków, w szczególności podziały architektoniczne, rozmieszczenie, wielkość i kształt otworów okiennych, drzwiowych, bram, schodów, balkonów, wykuszy oraz loggii,

- stolarka okienna i drzwiowa, witryny sklepowe, bramy wejściowe i wjazdowe,

- elementy dekoracji architektonicznej,

b) prowadzenia remontów lub przebudowy, w sposób nieobniżający wartości historycznej i architektonicznej obiektów zabytkowych, w szczególności poprzez stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, cegła, tynki mineralne, szkło;

2) **zakaz** lokalizacji na budynkach instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3,0 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych.

6. Obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczone graficznie na rysunku planu **budynki o dużych walorach architektonicznych** wyróżnione symbolami:

1) Z19 – budynek plebanii, ul. Śląska 20;

2) Z20 – budynek, ul. Mikołaja Kopernika 6;

3) Z21 – budynek, ul. Śląska 28;

4) Z22 – budynek cerkwi pw. Częstochowskiej Ikony Matki Bożej, ul. Mikołaja Kopernika 6/8.

7. Dla **budynków o dużych walorach architektonicznych**, wprowadza się nakaz zachowania:

1) gabarytów, w tym wysokości elewacji do linii gzymsów;

2) kompozycji architektonicznej elewacji budynków w szczególności osiowości założeń, rozmieszczenia, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz bram przejazdowych;

3) dekoracji architektonicznej, w szczególności: gzymsów, pilastrów, płycin i tympanonów wyprowadzonych ponad linię gzymsu oraz kształtu balkonów i metaloplastyki balustrad;

4) podziałów stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 4.

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

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

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647);
- 2) działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) nowej zabudowy produkcyjnej innej niż wytwórczość;
- 5) składów i baz w tym baz transportowych oraz giełd towarowych;
- 6) komisów samochodowych oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
- 7) warsztatów samochodowych w tym usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem oraz myjni samochodowych;
- 8) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny.

§ 9. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, poza terenem, do którego ma prawo prowadzący działalność.

2. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu oraz zasady ochrony przed hałasem ustalone w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zasadę stosowania instalacji i urządzeń zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych (w tym – indywidualnych) rozwiązań technicznych, mających na celu unikanie lub ograniczenie co najmniej do poziomów dopuszczalnych, emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

4. W celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;
- 3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960) oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).

Rozdział 5.**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 z układem zewnętrznym oraz dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy obejmującej:

1) istniejące drogi publiczne:

- a) ulice Jana Kilińskiego i Śląską, położone w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KD-Z,
- b) ulice gen. Jana Henryka Dąbrowskiego i Feliksa Nowowiejskiego, położone w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KD-Z,
- c) Aleję Najświętszej Maryi Panny – odcinek położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KD-L,
- d) ulicę Raclawicką położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KD-L,
- e) ulicę Jerzego Waszyngtona – dwa odcinki położone w granicach terenów oznaczonych symbolami 3KD-L i 4KD-L,
- f) ulicę Mikołaja Kopernika – dwa odcinki położone w granicach terenów oznaczonych symbolami 5KD-L i 6KD-L,
- g) ulicę Marszałka Ferdynanda Focha – odcinek położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 7KD-L,
- h) ulicę Karola Szymanowskiego – odcinek położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KD-D,
- i) ulicę Juliana Tuwima położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KD-D,
- j) ulicę Pasaż Księcia Władysława Opolczyka położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 3KD-D;

2) istniejące place publiczne:

- a) Plac Władysława Biegańskiego położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KP,
- b) urządzony plac przed budynkiem administracji publicznej, położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KP;

3) drogę wewnętrzną położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem KDW.

2. Wyznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych i drogi wewnętrznej 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, na terenie których:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
- c) ogródków gastronomicznych – w granicach terenów określonych w § 5 ust. 6 uchwały oraz na zasadach określonych w § 5 ust. 7 uchwały;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów naziemnej infrastruktury technicznej z wyjątkiem oświetlenia ulicznego i monitoringu miejskiego.

3. Zagospodarowanie terenu dróg publicznych wymaga uwzględnienia ustaleń zawartych w § 6 ust. od 2 do 5 uchwały.

4. 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.

5. Parametry dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 4, 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 5,0 m.

§ 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 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;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: UK_R/ZP, 2UK_R 1Up oraz 1Kp, nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych.

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) oraz związanej z prowadzeniem wytwórczości – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów w granicach działki budowlanej;
- 3) dla obiektów handlowych:
 - a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży mniejszej lub równej 400 m²,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 35 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży dla obiektów o powierzchni sprzedaży większej od 400 m²;
- 4) dla zabudowy o innych funkcjach – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych garaży:

- 1) realizacja nowych garaży jako:
 - a) wielopoziomowych naziemnych,
 - b) jednopoziomowych lub wielopoziomowych podziemnych,
 - c) wbudowanych w budynki: mieszkalne, usługowe lub związane z prowadzeniem wytwórczości;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych garaży jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków o innej funkcji wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami MU;
- 3) zakaz lokalizacji nowych garaży jako:
 - a) obiektów tymczasowych,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).

4. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i zamieszkania zbiorowego 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 ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające.

Rozdział 6.

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 przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem niewprowadzania 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 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 do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733).

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej w oparciu o istniejącą magistralną i rozdzielczą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem jej rozbudowy. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz przepisami wykonawczymi, z preferencją 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.³⁾).

7. 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, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.

8. Obsługa telekomunikacyjna – w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1221 oraz z 2025 r. poz. 637 i 820) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. Postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z zasadami określonymi w przepisach § 9 ust. 4 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód odbiorników.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) do istniejących, magistralnych i rozdzielczych sieci kanalizacji deszczowej pod warunkiem odpowiedniego zabezpieczenia 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 zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni (z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód) oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych.

³⁾Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847, 1881 oraz z 2025 r. poz. 303 i 759)

11. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

12. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 poz. 640).

Rozdział 7.

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:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 300 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek – 6,0 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości oficyn (dla nowych budynków oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków) – do wysokości budynków frontowych,
 - b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz budynków i wiat zaplecza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 75%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 3,2,
 - minimalna – 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomu terenu.

2. W granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

3. W odniesieniu do budynku zabytku nieruchomego, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z18, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) nakaz ograniczenia wysokości oficyn (dla nowych budynków oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków) do wysokości budynków frontowych,

b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz budynków i wiat zaplecza;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 65%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 3,0,

- minimalna – 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomemu terenu.

2. W granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

3. W odniesieniu do strefy przejścia i przejazdu, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. W odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z8, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

5. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

6. W odniesieniu do zabytku nieruchomego, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z14, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) nowa zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową w formie lokali użytkowych w budynkach o funkcji mieszkaniowej,

b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nowych budynków i wiat zaplecza;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,5,

- minimalna – 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomemu terenu.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MU, 9MU, 10MU, 11MU** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- a) nakaz ograniczenia wysokości oficyn (dla nowych budynków oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków) – do wysokości budynków frontowych,
- b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz budynków i wiat zaplecza;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,8,
 - minimalna – 0,1,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu 9MU, w granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

3. Dla terenu 10MU obowiązują:

- 1) w granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu – ustalenia § 6 ust. 6;
- 2) w odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z11 – ustalenia § 7 ust. 2.

4. Dla terenu 11MU obowiązują:

- 1) w granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu – ustalenia § 6 ust. 6;
- 2) w odniesieniu do zabytków nieruchomych, oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem Z15 i Z16 – ustalenia § 7 ust. 5.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- a) nakaz ograniczenia wysokości oficyn (dla nowych budynków oraz w przypadku nadbudowy lub rozbudowy istniejących budynków) – do wysokości budynków frontowych,
- b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz budynków i wiat zaplecza;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 3,5,
 - minimalna – 0,1,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 21,0 m,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu 5MU obowiązują:

- a) w granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu – ustalenia § 6 ust. 6,
- b) w odniesieniu do dominanty przestrzennej, oznaczonej graficznie na rysunku planu – ustalenia § 6 ust. 8,
- c) w odniesieniu do budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z9 – ustalenia § 7 ust. 2.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu – zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nowych budynków i wiat zaplecza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 3,0,
 - minimalna – 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 21,0 m,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomu terenu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MU** i **8MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu – zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nowych budynków i wiat zaplecza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 3,0,
 - minimalna – 0,1,

- d) maksymalna wysokość zabudowy 23,0 m,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu 7MU, w odniesieniu do budynku o dużych walorach architektonicznych, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z20, obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MU, 13MU i 14MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu – zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz budynków lub wiat zaplecza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu 12MU – 70%,
 - dla terenów 13MU i 14MU – 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu 12MU – 10%,
 - dla terenów 13MU i 14MU – 20%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 3,5,
 - minimalna – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenów 12MU i 14MU – 20,0 m,
 - dla terenu 13MU – 22,0 m,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 20,0 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu 12MU, w odniesieniu do zabytku nieruchomego, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z17, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

3. Dla terenu 13MU, w odniesieniu do obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z10, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

4. Dla terenu 14MU, w odniesieniu do budynku o dużych walorach architektonicznych, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z21, obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MUC** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) teren dopuszczony do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz budynków i wiat zaplecza;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

c) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 3,2,

- minimalna – 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 20,0 m od poziomu terenu.

2. W granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

3. W odniesieniu do terenu i budynków wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolami od Z4 do Z7 oraz Z12, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

4. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

5. W odniesieniu do zabytku nieruchomego, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z13, obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi administracji oraz kultury i sztuki;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) usługi gastronomii;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) nakaz:

- zachowania istniejącego zespołu zabudowy dawnego ratusza oraz budynku dawnego odwachu,

- zachowania podstawowej funkcji zabudowy – jako usług administracji oraz kultury i sztuki, z dopuszczeniem funkcjonowania usług uzupełniających, bezpośrednio związanych i służących do obsługi funkcji podstawowej,

b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nowych budynków i wiat zaplecza, z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,

c) dopuszcza się lokalizację:

- zabudowy – odtworzenie kubatury budynku dawnego więzienia (symetrycznego względem budynku dawnego odwachu) w granicach obszaru wskazanego na rysunku planu,

- ogródków gastronomicznych,

- obiektów wymienionych § 5 ust. 3 pkt 5 oraz § 6 ust. 2 pkt 3;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wskazanego pod zabudowę na rysunku planu – maks. 100%,

b) intensywność zabudowy terenu wskazanego pod zabudowę na rysunku planu:

- maksymalna – 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 1Up – 6%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku dawnego ratusza bez zmian jak w stanie istniejącym – 26,5 m (w tym 13,6 m budynek plus wieża 12,9 m),
- budynku dawnego odwachu bez zmian, jak w stanie istniejącym – 8,0 m,
- budynku projektowanego – 8,0 m w tym 6,0 m do linii gzymsu,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 15,0 m od poziomu terenu,

f) geometria dachów:

- dla budynków istniejących – wprowadza się nakaz utrzymania istniejącej geometrii dachów,
- dla planowanego budynku – dach symetryczny, wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 25-30°,

– minimalna – 1,0.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

3. W odniesieniu do dominanty przestrzennej, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia § 6 ust. 8.

4. W odniesieniu do terenu i zespołu budynków wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem Z3, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

5. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi nauki, oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) tereny obsługi komunikacji drogowej – tereny parkingów,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nakaz zachowania podstawowej funkcji zabudowy – jako usług nauki, oświaty i wychowania, z dopuszczeniem funkcjonowania usług uzupełniających, bezpośrednio związanych i służących do obsługi funkcji podstawowej,
 - b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nowych budynków i wiat zaplecza,
 - c) dopuszcza się:
 - przekształcenie istniejącego parkingu terenowego w parking podziemny lub wielopoziomowy,
 - lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 3,0,
 - minimalna – 0,2,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku oświaty, nauki i kultury, istniejącego w dniu uchwalenia planu, zaliczonego przez przepisy z zakresu Prawa budowlanego do budynków wysokich – 26,0 m,
- innych budynków – 21,0 m,

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 22,0 m od poziomu terenu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3Up** i **4Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi administracji;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nowych budynków i wiat zaplecza,
 - b) dopuszcza się:
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3Up przekształcenie istniejącego parkingu terenowego w parking podziemny,
 - lokalizację usług uzupełniających, bezpośrednio związanych i służących do obsługi funkcji podstawowej,
 - lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 3,0,
 - minimalna – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 21,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki – 20,0 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu 3UP, w granicach pierzei ulic objętych ochroną, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK_R/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa – usługi kultu religijnego,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nakaz:
 - zachowania istniejącego kościoła rzymskokatolickiego pw. św. Jakuba,
 - utrzymania istniejącej zieleni urządzonej z zachowaniem istniejącego drzewostanu oraz dopuszczenie jego odnowy, pielęgnacji i dosadzeń,
 - zagospodarowania terenu zieleni jako obszaru przestrzeni publicznej z miejscami do wypoczynku,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - nowych budynków i wiat,
 - obiektów tymczasowych oraz parkingów i miejsc postojowych,

- obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej służącej do obsługi terenu,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 6%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynku kościoła – bez zmian, jak w stanie istniejącym, 24,6 m (27,5 m z krzyżem, w tym 14,8 m budynek plus wieża 9,8 m),

e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 15,0 m od poziomu terenu.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

3. W odniesieniu do dominant przestrzennych, oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia § 6 ust. 8.

4. W odniesieniu do terenu i budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z1, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

5. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UK_R** i **2UK_R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu oznaczonego symbolem **1UK_R**:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) zabudowa usługowa bezpośrednio związana i służąca do obsługi funkcji podstawowej;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) nakaz:

- zachowania istniejącego kościoła ewangelicko-augsburskiego pw. Wniebowstąpienia Pańskiego w granicach terenu oznaczonego symbolem **1UK_R**,

- zachowania istniejącej cerkwi prawosławnej pw. Ikony Matki Boskiej Częstochowskiej w granicach terenu oznaczonego symbolem **2UK_R**,

- utrzymania istniejącego drzewostanu w granicach terenu oznaczonego symbolem **1UK_R**, z dopuszczeniem jego odnowy i pielęgnacji,

b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK_R** – 35%,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UK_R** – 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem $1UK_R$ – 45%,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem $2UK_R$ – 30%,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynku kultu religijnego w granicach terenu $1UK_R$ – bez zmian, jak w stanie istniejącym, 52,8 m (w tym 19,6 m budynek plus wieża 33,2 m),
 - budynku mieszkalnego w granicach terenu $1UK_R$ – 12,0 m,
 - pozostałych budynków w granicach terenu $1UK_R$ – 4,5 m,
 - budynku kultu religijnego w granicach terenu $2UK_R$ – bez zmian, jak w stanie istniejącym, 29,2 m (w tym 25,0 m budynek plus krzyż 4,2 m),
- e) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 15,0 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu $1UK_R$ obowiązują:

- 1) w odniesieniu do terenu i budynku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z2 – ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do budynku o dużych walorach architektonicznych, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z19 – ustalenia § 7 ust. 7.

3. W odniesieniu do budynku o dużych walorach architektonicznych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem $2UK_R$, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z22, obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

4. Dla terenu $1UK_R$ i $2UK_R$ w odniesieniu do dominant przestrzennych, oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia § 6 ust. 8.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej (Skwer Solidarności);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) teren placów zabaw oraz miejsc wypoczynku i rekreacji,
 - b) usługi o funkcji związanej i wzbogacającej przeznaczenie podstawowe terenu, zlokalizowane w granicach obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nakaz:
 - zachowania zagospodarowania terenu jako publicznie dostępnego parku z miejscami do wypoczynku i rekreacji oraz placami zabaw dla dzieci,
 - utrzymania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem jego odnowy, pielęgnacji i dosadzeń,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - zabudowy poza terenami wyznaczonymi graficznie na rysunku planu,
 - wiat, obiektów tymczasowych oraz parkingów i miejsc postojowych,
 - c) dopuszcza się:
 - rozbudowę, przebudowę i wymianę kubatury istniejących budynków usługowych w granicach obszarów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy,
 - lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 1ZP – 90%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów wskazanych pod zabudowę na rysunku planu – 100%,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenów wskazanych pod zabudowę na rysunku planu:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynków 4,5 m,
- e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 15,0 m od poziomu terenu,
- f) geometria dachów – dachy płaskie.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wskazanych pod zabudowę na rysunku planu poprzez zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS.

3. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nakaz:
 - zagospodarowania terenu jako publicznie dostępnego terenu zieleni urządzonej,
 - utrzymania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem jego odnowy, pielęgnacji i dosadzeń,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i wiat, obiektów tymczasowych oraz parkingów i miejsc postojowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren placu (Plac Władysława Biegańskiego);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi kultury,
 - d) parking podziemny;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nakaz:
 - zagospodarowania terenu jako urządzonej, reprezentacyjnej przestrzeni publicznej,
 - utrzymania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem jego odnowy, pielęgnacji i dosadzeń,
 - b) zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych innych niż obiekty wymienione w pkt 2 lit. b i c,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust. 3 pkt 5 oraz § 6 ust. 2 pkt 3,

d) lokalizacja parkingu podziemnego, z możliwością wyniesienia ponad poziom terenu budowli służących wyłącznie do obsługi komunikacji pieszej i kołowej bezpośrednio związanej z parkingiem podziemnym oraz urządzeń technicznych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wskazanego pod zabudowę na rysunku planu – maks. 100%,

b) maksymalna intensywność zabudowy terenu wskazanego pod zabudowę na rysunku planu – 1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%, ustalenie nie dotyczy zieleni w donicach i pojemnikach,

d) maksymalna wysokość:

- obiektów wymienionych w pkt 2 lit. b i c – 4,5 m,

- innych obiektów budowlanych – 15,0 m od poziomu terenu,

e) geometria dachów – dachy płaskie.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

3. W odniesieniu do osi widokowej, oznaczonej graficznie na rysunku planu obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

4. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren placu;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) nakaz:

- zagospodarowania terenu jako urządzonej, reprezentacyjnej przestrzeni publicznej,

- utrzymania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem jego odnowy, pielęgnacji i dosadzeń,

b) zakaz lokalizacji zabudowy i wiat oraz obiektów tymczasowych,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%, ustalenie nie dotyczy zieleni w donicach i pojemnikach,

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 15,0 m od poziomu terenu.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji – teren parkingu;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) teren placu;

3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego parkingu terenowego,

- b) nakaz realizacji zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 10% powierzchni terenu,
 - c) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 15,0 m od poziomu terenu.

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

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu 1KD-Z (ulice Śląska i Jana Kilińskiego) od 17,0 m do 20,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
 - dla terenu 2KD-Z (ulice Feliksa Nowowiejskiego i gen. Jana Henryka Dąbrowskiego) od 13,0 m do 24,0 m,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - budynków i wiat z wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12,0 m²,
 - obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych oraz ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 5 ust. 6 uchwały,
 - c) lokalizacja ogródków gastronomicznych z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o minimalnej szerokości 1,5 m.
2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.
3. W odniesieniu do osi widokowej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.
4. W odniesieniu do pozostałych szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.
5. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna, klasy lokalnej (Aleja Najświętszej Maryi Panny);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 43,0 m,
 - b) nakaz zachowania zagospodarowania terenu w formie osiowej reprezentacyjnej alei, ze środkowym traktem pieszym, oddzielonym od jezdni dwoma pasami zieleni ze szpalerami drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków i wiat z wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12,0 m²,
 - nowych schodów wejściowych, podestów i pochylni,

- obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych oraz ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 5 ust. 6 uchwały, na zasadach określonych w § 5 ust. 7 uchwały oraz z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o minimalnej szerokości 2,0 m.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

3. W odniesieniu do osi widokowej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 3.

4. W odniesieniu do szpalerów drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. W granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KD-L** i **6KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna, klasy lokalnej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 2KD-L (ul. Raławicka) 16,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenu 6KD-L (ul. Mikołaja Kopernika) od 14 m do 15,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdnią, chodnikami, zielenią oraz miejscami postojowymi,

c) zakaz lokalizacji:

- budynków, wiat i obiektów tymczasowych z wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12,0 m²,
- ogródków gastronomicznych.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KD-L**, **4KD-L**, **5KD-L** i **7KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 3KD-L (ul. Jerzego Waszyngtona) od 15,0 m do 18,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
- dla terenu 4KD-L (ul. Jerzego Waszyngtona) od 15,5 m do 16,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenu 5KD-L (ul. Mikołaja Kopernika) od 15,0 m do 21,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenu 7KD-L (ul. Marszałka Ferdynanda Focha) od 10,5 m do 15,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,

b) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdnią, chodnikami, zielenią oraz miejscami postojowymi,

c) nakaz utrzymania i kształtowania szpalerów drzew wyznaczonych graficznie na rysunku planu, na warunkach określonych w § 6 ust. 5 uchwały,

- d) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych z wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości 3,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12,0 m²,
- e) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 5 ust. 6 uchwały, na zasadach określonych w § 5 ust. 7 uchwały oraz z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o minimalnej szerokości 1,5 m.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu 1KD-D (ul. Karola Szymanowskiego) od 11,0 m do 14,0 m,
 - dla terenu 2KD-D (ul. Juliana Tuwima) od 10,0 m do 11,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków oraz na zakończeniu drogi,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdnią, chodnikami, zielenią oraz miejscami postojowymi,
 - c) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych,
 - d) w granicach terenu 1KD-D dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o których mowa w § 5 ust. 6 uchwały, na zasadach określonych w § 5 ust. 7 uchwały oraz z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o minimalnej szerokości 1,5 m.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-D** (Pasaż Księcia Władysława Opolczyka) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa komunikacji – teren parkingu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 15,0 m do 37,0 m,
 - b) utrzymuje się zagospodarowanie terenu jako drogi publicznej i ogólnodostępnego parkingu terenowego oraz miejsc postojowych wzdłuż jezdni,
 - c) przy przebudowie i rozbudowie istniejącego parkingu terenowego wprowadza się nakaz wykonania nasadzeń zieleni, w tym zieleni wysokiej w formie pasów rozdzielających,
 - d) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 9,0 m do 10,0 m z poszerzeniem na zakończeniu drogi,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdnią i chodnikami, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu w formie jednoprzestrzennego terenu komunikacji pieszojezdnej,
 - c) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych,

d) dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

§ 40. 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%.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Łukasz Banaś

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony w

CENTRUM CZĘSTOCHOWY

W REJONIE ALEI NAJŚWIĘTSZEJ MARYI PANNY
ORAZ ALEI WOLNOŚCI I ULICY NOWOWIEJSKIEGO

LEGENDA

	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 WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
MUC	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ DOPUSZCZONE DO ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
Up	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI PUBLICZNE
UK _R	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
UK _R /ZP	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO I ZIELENI URZĄDZONEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KP	TERENY PLACÓW
KS	TERENY PARKINGÓW
KD-Z	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ - DROGI PUBLICZNE ZBIORCZE
KD-L	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ - DROGI PUBLICZNE LOKALNE
KD-D	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ - DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

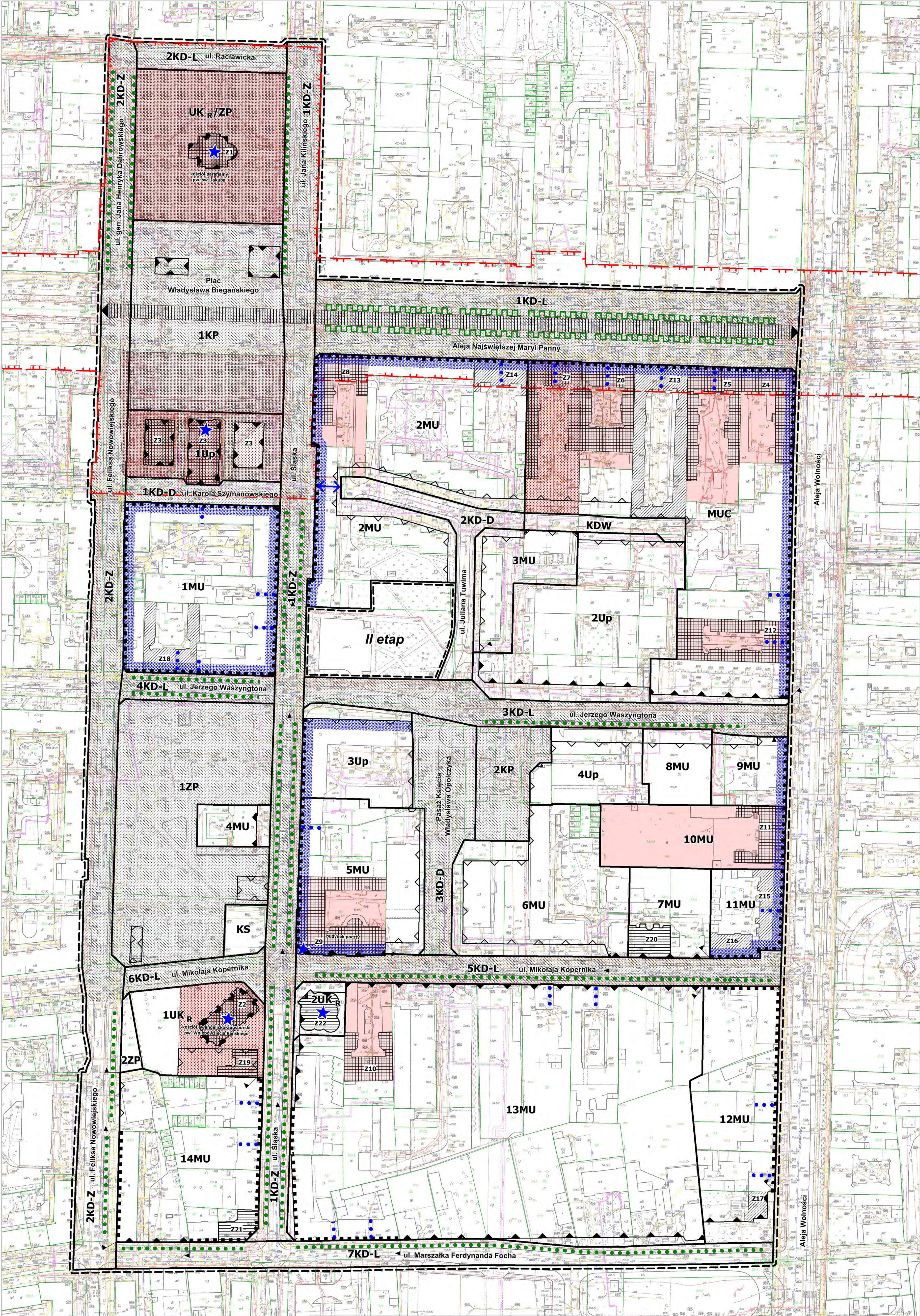
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	OŚ WIDOKOWA O SZCZEGÓLNYCH POWIĄZANIACH KULTUROWYCH W SKALI MIASTA
	SZPALERY DRZEW O SZCZEGÓLNYCH POWIĄZANIACH KULTUROWYCH W SKALI MIASTA
	POZOSTAŁE SZPALERY DRZEW
	PIERZEJE ULIC OBJĘTE OCHRONĄ
	STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU
	DOMINANTY PRZESTRZENNE

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

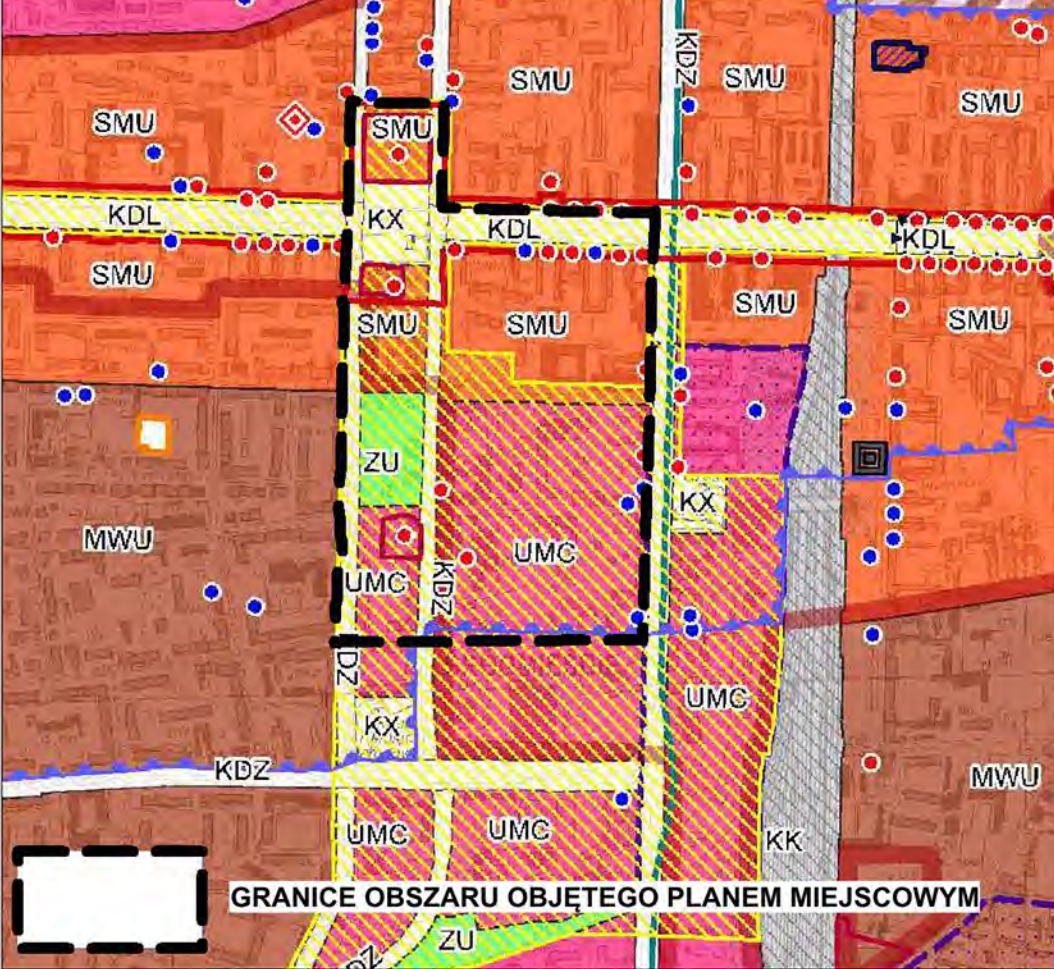
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z1 DO Z12
	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA CZĘSTOCHOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	INNE ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA CZĘSTOCHOWY - OZNACZONE SYMBOLAMI OD Z13 DO Z18
	BUDYNKI O DUŻYCH WALORACH ARCHITEKTONICZNYCH - OZNACZONE SYMBOLAMI Z19 DO Z22

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

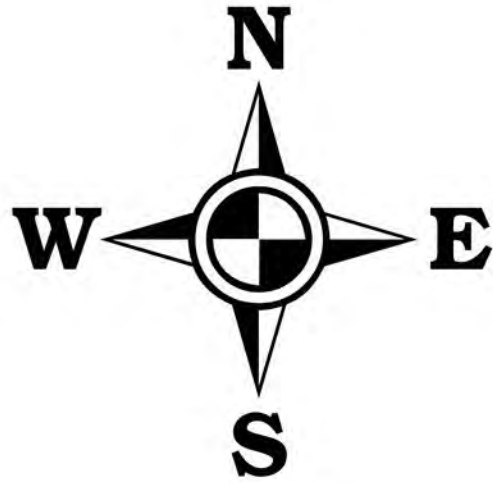
	DZIAŁKI NA KTÓRYCH ZLOKALIZOWANE SĄ BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDY BRAMOWE
	ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA (W) – GZWP NR 325



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



- SMU obszary zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo - usługowej
- UWC obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej w centrum miasta
- ZU obszar zieleni urządzonej
- KD... obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDg główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- KX obszary placów miejskich (wybrane)
- obszary przestrzeni publicznych
- obszary na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego
- wpisane do rejestru zabytków
- w tym układ urbanistyczny miasta Częstochowa
- inne ujęte w ewidencji zabytków



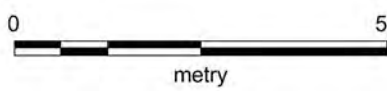
ZALĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 229.XXI.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 6 sierpnia 2025 r.
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmującego obszar położony w CENTRUM CZĘSTOCHOWY W REJONIE
ALEI NAJŚWIĘTSZEJ MARYI PANNY ORAZ ALEI WOLNOŚCI I UL. NOWOWIEJSKIEGO

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO skala 1:1000

I ETAP



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
42-202 Częstochowa, ul. Legionów 52 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 229.XXI.2025

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 6 sierpnia 2025 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 Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – etap I

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.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – etap I, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Nieuwzględnione uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
Pierwsze wyłożenie						
1	22.03.2023 r.	Osoby fizyczne - pełnomocnik, działka nr ewid. 91 obręb 150	1. rezygnacja z ustalenia w zasięgu działki nr 91 obręb 150 terenów wykluczających lokalizację zabudowy: terenu ZP,KS – terenu zieleni urządzonej oraz parkingu, a także terenu 3ZP – terenu zieleni urządzonej; Ustalenia projektu planu miejscowego są niezgodne z zapisami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. Wnioskowana działka w ww. planie zlokalizowana była w strefie 01.05-1 tj. w strefie centrum z dominującą funkcją publiczną i możliwością zabudowy; 2. uwzględnienie w projekcie zmiany planu, ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowa dotyczących realizacji wizji miasta i celów strategicznych określonych w strategii Rozwoju Miasta Polityka przestrzenna, zgodnie z którym głównym celem polityki przestrzennej	ZP,KS – tereny zieleni urządzonej i parkingów 3ZP – tereny zieleni urządzonej	uwagi nieuwzględnione	Ad 1. Działka objęta wnioskiem w planie ogólnym zlokalizowana była w strefie 01.06-1. Strefa centrum – funkcja dominująca publiczna z możliwością zabudowy i obowiązkiem budowy parkingów w ilości 100% własnych potrzeb. W ustaleniach dodatkowych dla terenu 01.06-1 zapisano warunki: - utrzymanie istniejących wartościowych zespołów zieleni, - realizacja ulic dojazdowych do nieruchomości położonych przy Alei Najświętszej Maryi Panny, oraz zalecenia: - lokalizacja oraz przekształcenia istniejących obiektów na cele usługowe, - porządkowanie zagospodarowania terenu, - realizacja parkingów przy lokalnych ulicach. Z danych geodezyjnych wynika, że min. od roku 1971 (zdjęcie lotnicze) działka ta była zagospodarowana jako tereny zieleni urządzonej i parkingu, o czym świadczy również mapa zasadnicza z 1978 r. W związku z powyższym, lokalizacja działki nr 91

		miasta jest „zwartość miasta” (zgodnie z którymi działka nr 91 obręb 150 położona jest w strefie 1 miejskiej, 1a centralny ośrodek miejski), poprzez wyznaczenie terenu z dopuszczeniem zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej lub usługowo mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, wysokiej intensywności; 3.ustalenie w zasięgu działki nr 91 obręb 150 wskaźników i parametrów urbanistycznych uwzględniających położenie terenu w strefie zwartej struktury śródmiejskiej miasta, zgodnych z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowa: powierzchnia zabudowy do 80%, powierzchnia biologicznie czynna min. 10%, maksymalna intensywność zabudowy 3,5, wysokość zabudowy do 22,0 m; 4.uwaga do treści zawartej w pkt 10 lit. o) uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym pominięto potencjalne obciążenia finansowe wynikające z obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego;		w granicach strefy centrum – 01 w planie ogólnym nie przesądza o tym, że działka ta mogła być dowolnie zabudowana. Ad 2. Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (uchwalonego Uchwałą Nr 263/XX/2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.). Dla terenu działki nr 91 projekt planu zgodny jest z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, tj. z pkt 1.3.2. ppkt 7. tekstu studium (str. 147) w brzmieniu: „W obrębie wszystkich obszarów, jeśli jest to uzasadnione ich specyfiką lub odpowiednio do potrzeb, w planach miejscowych można wyznaczać następujące rodzaje przeznaczenia terenów: odpowiadające dotychczasowemu przeznaczeniu i użytkowaniu, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, placów publicznych i parkingów terenowych, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych, tereny zalesień, z zastrzeżeniem uwzględnienia całokształtu ustaleń studium, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikających m.in. z zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”. Jest to zapis, który umożliwia przeznaczenie terenu w mpzp pod wymienione funkcje. W 38% właścicielem tej nieruchomości jest Gmina Częstochowa. Obecnie na terenie wnioskowanej działki w części zlokalizowany jest parking terenowy, a w części teren skweru – ogólnodostępnej zieleni urządzonej z miejscami do wypoczynku. Są to funkcje bardzo pożądane w centrum miasta i powinny być zachowane, co będzie kontynuacją istniejącego od minimum 50 lat zagospodarowania. Ad 3. W związku z powyższymi ustaleniami, uwagi nie uwzględnia się.
--	--	--	--	--

						Ad 4. W uzasadnieniu do projektu planu wzięto pod uwagę ustalenia Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, która nie przewiduje obciążeń finansowych gminy związanych z wykupem nieruchomości do celów publicznych oraz z obsługą procesu inwestycyjnego. Ewentualne wykazanie, że nastąpiło obniżenie wartości nieruchomości będzie związane z jej zbyciem w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego, a następnie z opinią rzeczoznawcy o jej indywidualnej wartości lub wykazaniem przez właściciela poniesienia rzeczywistej szkody. Określenie, czy wystąpią okoliczności związane z wypłatą odszkodowania, związane będzie z analizą stanu prawnego i faktycznego jej zagospodarowania i wykorzystania.
2	23.03.2023 r.	Przedsiębiorca działka nr ewid. 26/2 obręb 182	1.zmiana zapisu w § 20 pkt 3 lit. c - zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy na wartość 5,0; 2.zmiana zapisu w § 11 ust. 2 pkt 1 – zapewnienia minimum 1 stanowiska dla samochodów osobowych na każde dwa nowe lokale mieszkalne (zgodnie z pkt 2a decyzji nr 638 z dnia 21.10.2020 r.);	8MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	uwagi nieuwzględnione	Zgodnie z przepisem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (uchwalonego Uchwałą Nr 263/XX/2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.). Nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w Studium, w obszarze zabudowy usługowo-mieszkaniowej w centrum miasta, oznaczonym symbolem UMC. Dla obszaru tego zapisy Studium ustalają parametry zagospodarowania: - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 80%, - minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 10%, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5, - maksymalna wysokość zabudowy – 33,0 m Ad 1. Uwaga jest niezgodna z ustaleniami Studium, intensywność zabudowy może być zwiększona do wartości 3,5. Ad 2. Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż ustalony w projekcie planu wskaźnik nowych miejsc do parkowania, służących do obsługi nowej zabudowy, jest wymagany przez zarządcę drogi będącego organem uzgadniającym projekt planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3	23.03.2023 r.	Osoba fizyczna, cały obszar planu	1. dot. § 34 pkt 3 lit. c – wykreślić zakaz zabudowy; 2. dot. § 4 ust. 1 pkt 12 i § 32 ust. 1 pkt 4 lit. b – dopisać w § 4 ust. 1 pkt. 12: „za wyjątkiem terenu IKP gdzie dopuszczona może być maksymalna wysokość 4,5 m”; 3. dot. § 4 ust. 1 pkt 11 – proponowany zapis: „dopuszczenie stałych zadaszeń i podestów na czas funkcjonowania kawiarenek i ogródków gastronomicznych ze szczególnym uwzględnieniem uniwersalności dostępu”; 4. dot. § 7 ust. 1 pkt. 3 lit. b oraz Up – poszerzyć na rysunku planu granice układu urbanistycznego związanego w Ratuszem dla objęcia całego układu ochroną konserwatorską ratusza wraz z otaczającymi go budynkami Odwachu i Odwachu bis jako cały zespół zabudowy objęty ochroną zabytków, a nie jak dotychczas tylko oddzielny fragment środkowy i zachodni. Cały układ urbanistyczny jest cenny wraz ze schodnią stroną; 5. proponowana korekta kolorystyki zapisu graficznego: wprowadzenie dla oznaczenia zieleni koloru zielonego zamiast stosowania szarego;	uwagi nieuwzględnione	Ad 1. Możliwe jest wprowadzenie do projektu planu dopuszczenia rozwiązań przestrzennych mających na celu połączenie funkcjonalne budynku Ratusza z budynkami sąsiednimi (budynkiem tzw. odwachu i budynkiem projektowanym do odtworzenia w miejscu dawnego aresztu). Taka korekta projektu planu wymaga opracowania we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a jej ostateczny kształt (w ramach ponownienia procedury uzgodnień), będzie przedstawiony organowi ochrony zabytków do ostatecznego uzgodnienia. Ad.2. Obecne zapisy § 4 ust. 1 pkt 12 są zgodne z Zarządzeniem Nr 2123.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 20 kwietnia 2022 r. (Wprowadzono korektę w § 32 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze). Ad. 3. Obecne zapisy § 4 ust. 1 pkt 11 są zgodne z Zarządzeniem Nr 2123.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 20 kwietnia 2022 r. Ad. 4. Na rysunku planu wskazane są obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków (budynek Ratusza i dawnego Odwachu wraz z terenem określonym na rysunku planu). Zapis planu nie może zmienić zasięgu terenu objętego rejestrem zabytków, gdyż organem upoważnionym do takiego ustalenia jest wojewódzki konserwator zabytków. Natomiast cały zespół zabudowy dawnego ratusza wraz z istniejącym budynkiem po jego zachodniej stronie i projektowanym do odtworzenia budynkiem po stronie wschodniej, zlokalizowane są w strefie „układu urbanistycznego miasta Częstochowy” wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną. Ad. 5. Obecnie procedowane są 4 plany miejscowe obejmujące tereny ścisłego centrum miasta, natomiast 3 plany obejmujące tereny położone na północ od I i II Alei Najświętszej Maryi Panny zostały już uchwalone przez Radę Miasta Częstochowy. Ze względu na liczne i skomplikowane uwarunkowania dla tego obszaru, dla wszystkich wymienionych planów przyjęto jednolitą konwencję opracowania w czarno-białej grafice z wprowadzeniem koloru dla obiektów
---	---------------	-----------------------------------	---	-----------------------	---

						chronionych. Wspomniana w uwadze szarość odnosi się do wyznaczonych w planie „terenów przestrzeni publicznych”, opisanych w legendzie rysunku planu. W związku z tym, iż wyznaczone w planie tereny „zieleni urządzonej” są jednocześnie „terenami przestrzeni publicznych”, zostały one oznaczone taką samą grafiką.
Drugie wyłożenie						
4	28.05.2025 r.	Osoba fizyczna, działka nr ewid. 93/2, 16/2 obręb 150	Wnosi o niedopuszczenie do zabudowy w terenie IKP.	IKP – tereny placów	uwaga nieuwzględniona	Przeprowadzone przez gminę kilkuletnie badanie polegające na umożliwieniu czasowego użytkowania kawiarenek letnich na placu Władysława Biegańskiego, wykazało znaczące ożywienie terenu. W związku z odnotowanym trendem, Gmina podjęła działania zmierzające do stałego użytkowania terenu w ten sposób uregulowany szczegółowym opracowaniem zawartym w Programie Funkcjonalno Użytkowym zgodnie z rozporządzeniem z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2021 poz. 2454). Tym samym uwaga nie została rozpatrzona pozytywnie.
5	30.05.2025 r.	Rada Dzielnicy Śródmieście 93/2, 16/2 obręb 150	Dla terenu Placu Biegańskiego wnosi o powierzchnię biologicznie czynną stanowiącą 25% terenu przynależnego do pawilonów.	IKP – tereny placów	uwaga nieuwzględniona	Powierzchnia dopuszczona do zabudowy w projekcie planu, wyznaczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku planu, jest wydzielonym obszarem stanowiącym mniej niż 6% powierzchni terenu IKP. Natomiast dla terenu IKP, projekt planu przewiduje minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 20%. Wartość ta, mając na względzie przeznaczenie terenu, jest wysoka, a jej parametr wynika bezpośrednio z opracowanego we współpracy m. in. ze służbami konserwatorskimi Programu Funkcjonalno Użytkowego. Przy analizie zgodności zamierzenia budowlanego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dokonuje się analizy obejmującej teren inwestycji, jakim jest co najmniej jedna działka budowlana, na której projektuje się obiekt. W tym przypadku obiekty zlokalizowane są na granicy dwóch działek. Tym samym uwaga nie została rozpatrzona pozytywnie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 229.XXI.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 6 sierpnia 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

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.) 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.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego – etap I nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 229.XXI.2025

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 6 sierpnia 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 centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i Ulicy Nowowiejskiego – etap I zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę.