



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 września 2025 r.

Poz. 5101

UCHWAŁA NR 235.XXII.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie ulicy św. Barbary

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 ulicy św. Barbary, 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. 47,6 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 179.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie ulicy św. Barbary.

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 uwagi wniesionej 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) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MWU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) Up – teren zabudowy usług publicznych,
 - f) UKr – teren zabudowy usług kultu religijnego,
 - g) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - h) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - i) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - j) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - k) KDW – teren 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) dominanty przestrzenne,
 - f) budynki o dużych walorach architektonicznych – oznaczone symbolami od A1 do A5,
 - g) tereny dopuszczone do zabudowy oznaczone symbolami od B1 do B3;
- 9) granice obszarów, obszary i obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków:
 - a) granica układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków – oznaczone symbolami od Z1 do Z3,
 - c) otoczenie zabytków nieruchomych wpisane do rejestru zabytków,

d) zabytki nieruchome wpisane do Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy – oznaczone symbolami od Z4 do Z9,

e) archiwalne stanowisko archeologiczne wpisane do Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy.

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

- 1) sieć gazowa średniego ciśnienia;
- 2) zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia;
- 3) lokalizacja gazowej stacji redukcyjno-pomiarowej.

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 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć 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 polegających 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. 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;
- 10) **objektach 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) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;
- 13) **wysokości zabudowy** – od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, 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;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015;
- 15) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015;
- 16) **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;
- 17) **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 9836:2015;
- 18) **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 nietrwale związanych z gruntem obiektów zaplecza gastronomicznego, w szczególności od strony dróg publicznych i placów lub wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;

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

- 19) **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;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **oficynach** – należy przez to rozumieć budynki usytuowane przy granicach działek budowlanych stanowiących boczne skrzydło budynku frontowego lub zlokalizowane za budynkiem frontowym;
- 25) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od ich układu, w tym dachy pogrążone;
- 26) **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;
- 27) **historycznej kolorystyce** – należy przez to rozumieć kolorystykę ustaloną na podstawie badań konserwatorskich bądź wynikającą z zachowanych źródeł lub opracowań historycznych;
- 28) **kompozycji architektonicznej budynku** – należy przez to rozumieć sposób powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali i akcentów plastycznych;
- 29) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany (lub jego część), który dominuje w przestrzeni miejskiej, przewyższając wysokością otaczającą zabudowę oraz wyróżniając się formą architektoniczną i koncentruje uwagę obserwatorów;
- 30) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną w przestrzeni prostą biegnącą przez środek wyróżniającego się układu przestrzennego, kierującą wzrok na dominanty lub inne charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym elementy położone poza obszarem planu.

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** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881);
- 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 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724);
- 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).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu 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) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 6) zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, lokalizacja nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych przy drogach publicznych wymaga zachowania wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889) wraz z przepisami wykonawczymi. 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 nadwieszania – w poziomie wyższym niż przyziemie (parter) budynku;
- 2) parapety, rynny i inne elementy odwodnienia;
- 3) markizy zwijane nad oknami i drzwiami.

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

5. Realizacja 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;
- 2) zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach dróg, w szczególności poprzez stosowanie podcieni w poziomie przyziemi (parterów) budynków zlokalizowanych przy tych skrzyżowaniach;
- 3) stosownie do potrzeb, 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 dróg wewnętrznych wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem:

- 1) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ:
 - ogródków gastronomicznych,
 - obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych;
- 2) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL:
 - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w formie straganów,
 - ogródków gastronomicznych,
 - obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych.

7. W granicach terenów dróg publicznych, o których mowa w ust. 6, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDZ, 1KDL, dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, bezpośrednio przy elewacji budynku, w którym znajduje się lokal gastronomiczny. Wysokość wygradzenia 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 drogi publiczne i drogi wewnętrzne, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych pod warunkiem zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicach poszczególnych terenów.

9. Dla tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i ogródków gastronomicznych 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, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

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 dopuszcza się realizację instalacji i urządzeń technicznych o wysokości nieprzekraczającej 3,0 m ponad wysokość budynku.

15. 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, tynk mineralny, stal, beton, w kolorach dla nich naturalnych,
 - d) szkła, w tym szkła barwionego;
- 2) w obrębie poszczególnych budynków jednolitego koloru stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem odmiennej, spójnej kolorystyki stolarki w poziomie parteru przeznaczanego na lokale usługowe;
- 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.

16. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem wprowadza się nakaz stosowania dachów wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° o układzie kalenicowym oraz dachów płaskich.

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

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

- 1) **obszar 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) ul. św. Barbary, oznaczoną symbolami 1KDZ i 1KDL, stanowiącą główny układ kompozycji przestrzennej terenu objętego planem, wraz ze skrzyżowaniami z ul. 7 Kamienic i ul. o. Augustyna Kordeckiego,
 - b) Skwer prof. Zbigniewa Religi, oznaczony symbolem ZP;
- 2) **oś widokową o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta wyznaczoną przez oś ul. św. Barbary** – zapewniającą powiązania kompozycyjno-widokowe Klasztoru oo. Paulinów na Jasnej Górze i kościoła pw. św. Andrzeja Apostoła i Barbary;
- 3) **szpalery drzew o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta** – obejmujące dwa pasy zieleni z podwójnymi szpalerami drzew w ul. św. Barbary;
- 4) **pozostałe szpalery drzew** – obejmujące istniejące zadrzewienia w pasie drogowym ulicy św. Augustyna i ulicy św. Kazimierza;
- 5) **dominanty przestrzenne** – wymagające ochrony:
 - a) wieżę kościoła pw. św. Andrzeja Apostoła i Barbary w granicach terenu oznaczonego symbolem Ukr,
 - b) wieżę kościoła seminaryjnego Wyższego Seminarium Duchownego w granicach terenu oznaczonego symbolem 4Up.
- 6) **budynki o dużych walorach architektonicznych**:
 - a) A1 – budynek mieszkalny, ul. Zgody 5,
 - b) A2 – budynek mieszkalny, ul. Zgody 7,

- c) A3 – budynek mieszkalny, ul. Zgody 9,
- d) A4 – budynek mieszkalny, ul. Zgody 11,
- e) A5 – budynek mieszkalny, ul. gen. Kazimierza Pułaskiego 12.

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

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), w zależności od potrzeb,
- d) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych);

2) **zakaz lokalizacji** – tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. b;

3) **dopuszczenie lokalizacji:**

- a) ogródków gastronomicznych i obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,
 - b) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w formie straganów, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
 - c) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach terenów wskazanych do zabudowy na terenie oznaczonym symbolem ZP,
 - d) zabudowy o funkcji usługowo-handlowej w formie pawilonów, w granicach terenów wskazanych do zabudowy na terenie oznaczonym symbolem ZP,
 - e) wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam,
 - f) realizacji ścieżek rowerowych i miejsc postojowych w sposób niekolidujący z ruchem pieszych;
- 4) obiekty tymczasowe określone w ust. 2 pkt 3 lit. b winny stanowić kompleks obiektów o ujednoliconych gabarytach oraz jednolitej formie i wysokości nieprzekraczającej 3,0 m dla straganów i 3,5 m dla pawilonów, z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;
- 5) stosowanie markiz zwijanych na budynkach dopuszcza się wyłącznie w poziomie parteru przeznaczonego na lokale usługowe.

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 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 (jednorzędowych), z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu.

6. W przypadku prowadzenia prac budowlanych przy kościele pw. św. Andrzeja Apostoła i Barbary oraz kościele seminaryjnym Wyższego Seminarium Duchownego, wprowadza się nakaz zachowania lub odtworzenia istniejącej, oznaczonej na rysunku planu dominanty przestrzennej.

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, rozmieszczenia, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) dekoracji architektonicznej, w szczególności: gzymsów, kształtu balkonów i balustrad.

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 **zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenie**, oznaczone graficznie na rysunku planu i wyróżnione symbolami:

- 1) Z1 – dawny zespół klasztorny oo. Paulinów z XVII w. – ul. św. Barbary 51/55, w skład którego wchodzi:
 - a) kościół parafialny pw. św. Andrzeja Apostoła i Barbary,
 - b) budynek klasztorny, obecnie plebania kościoła parafialnego,
 - c) kaplica pw. św. Barbary „Nad Źródłem” przy kościele parafialnym
wraz z terenem wskazanym na rysunku planu;
- 2) Z2 – kamienica z początku XIX w. – ul. św. Barbary 17 wraz z terenem działki wskazanym na rysunku planu;
- 3) Z3 – dawny budynek koszarowy z XIX w. – ul. św. Barbary 8/8a wraz z terenem wskazanym na rysunku planu;
- 4) układ urbanistyczny miasta Częstochowy.

2. Dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków ustala się ich zachowanie i konserwację, a do wszelkich prac inwestycyjnych w granicach terenów wskazanych na rysunku planu, o których mowa w ust. 1, 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. 3 i 4 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:

- a) lokalizacji garaży jako budynków wolnostojących,
- b) lokalizacji budynków gospodarczych i wiat z wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 lit. b i c,

d) instalowania na budynkach nowych instalacji i urządzeń o wysokości ponad 3,0 m, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych;

3) dopuszczenie:

- a) lokalizacji ogródków gastronomicznych,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w formie straganów, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
- c) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach terenów wskazanych do zabudowy na terenie oznaczonym symbolem ZP.

4. Ustala się ochronę **innych zabytków nieruchomości znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy**, oznaczonych graficznie na rysunku planu i wyróżnionych symbolami:

- 1) Z4 – budynek z początku XIX w. – ul. św. Kazimierza 11;
- 2) Z5 – budynek mieszkalny z 1902 r. – ul. św. Augustyna 23;
- 3) Z6 – budynek – Dom Rekolekcyjny Sióstr Miłosierdzia św. Wincentego a Paulo – ul. św. Barbary 43;
- 4) Z7 – budynek z połowy XIX w. – ul. św. Barbary 13;
- 5) Z8 – budynek z XIX w. – ul. św. Barbary 6;
- 6) Z9 – kamienica z połowy XIX w. – ul. św. Barbary 4;
- 7) archiwalne stanowisko archeologiczne AZP 86-48/7, wpisane do Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy.

5. Dla **zabytków znajdujących się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy** ustala się:

1) nakaz:

a) dla zabytków oznaczonych symbolami od Z4 do Z9, 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 połąci 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.

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 i 1019) 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 służącej wytwórczości;
- 5) otwartych placów składowych, baz, w tym baz transportowych i 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 ograniczenie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza co najmniej do poziomów dopuszczalnych, 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 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) ul. św. Barbary, dwa odcinki położone w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 4KDZ oraz 1KDL,
 - b) ul. św. Kazimierza położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDZ,
 - c) ul. św. Augustyna położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 3KDZ,
 - d) ul. o. Augustyna Kordeckiego położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDL,

- e) ul. Królowej Bony, położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD,
 - f) ul. bł. Salomei położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDD,
 - g) ul. Grunwaldzką położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 3KDD,
 - h) ul. Józefa Lompy położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 4KDD,
 - i) ul. Zygmunta Noskowskiego położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 6KDD,
 - j) ul. Ryszarda Wagnera położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 7KDD,
 - k) ul. Wolfganga Amadeusza Mozarta położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 8KDD,
 - l) ul. Loretańską położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 9KDD;
- 2) projektowaną drogę publiczną położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 5KDD;
- 3) drogi wewnętrzne położone w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW.

2. Wyznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych i wewnętrznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 3) ogródków gastronomicznych – w granicach terenów określonych w § 5 ust. 6 uchwały.

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: dojazd i dojście 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.
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:
 - a) wielorodzinnej:
 - 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe ogólnodostępne dla samochodów osobowych na trzy lokale mieszkalne (zlokalizowane przed ewentualnym ogrodzeniem nieruchomości),
 - b) jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy 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 MNU;
- 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 w minimalnej ilości 1 drzewo na 4 miejsca postojowe.

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 bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

3. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych.

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

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

6. 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.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz istniejące stacje transformatorowe 6/0,4kV i 15/0,4kV, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266³⁾).

8. 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.

9. 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. 1211 oraz z 2025 r. poz. 637 i 820) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

11. 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.

12. 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.

13. 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. 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°.

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

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW** do **5MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nowa funkcja usługowa dopuszczona wyłącznie jako uzupełniająca zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w formie lokali użytkowych zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji, w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - b) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 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 – 2,5,
 - minimalna – 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolem 1MW, 2MW, 5MW – 14,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3MW, 4MW – 16,0 m.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MWU** do **7MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) w przypadku zabudowy pierzejowej z oficynami 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;
- 3) 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 – 20%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,5,
 - minimalna – 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:
 - 1MWU – 11,0 m,
 - 2MWU, 3MWU, 4MWU, 5MWU, 6MWU, 7MWU – 14,0 m.

2. Dla terenu 1MWU, 2MWU w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z2 i Z3 – obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Dla terenu 1MWU, 2MWU, 4MWU i 5MWU w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

4. Dla terenu 1MWU 7MWU w odniesieniu do budynków zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem Z5, Z8 i Z9 – obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **9MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu – zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 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 – 20%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:
 - 1MNU, 4MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU – 12,0 m,
 - 2MNU, 3MNU, 5MNU – 13,0 m.

2. Dla terenu 1MNU w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

3. Dla terenu 1MNU w odniesieniu do budynków zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem Z7 – obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **11U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu – zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 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:
 - maksymalna – 3,0,
 - minimalna – 0,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:
 - 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 11U – 14,0 m,

- 10U – 17,0 m,

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

2. Dla terenu 1U, 2U, 4U, 10U w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

3. Dla terenu 10U w odniesieniu do budynków zabytkowych, oznaczonych graficznie na rysunku planu symbolem Z6 – obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi zamieszkania zbiorowego,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług uzupełniających, bezpośrednio związanych i służących do obsługi funkcji podstawowej;
- 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 14,0 m,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 15,0 m od poziomu terenu,
 - f) geometria dachów dla planowanego budynku – dach symetryczny, wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° lub dach płaski.

2. Dla terenu 1Up w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi zamieszkania zbiorowego,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych,

b) dopuszcza się lokalizację usług uzupełniających, bezpośrednio związanych i służących do obsługi funkcji podstawowej;

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 14,0 m,

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

f) geometria dachów dla planowanego budynku – dach symetryczny, wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 25° lub dach płaski.

2. Dla terenu 2Up w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3Up**, **5Up**, **6Up** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi 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) zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

b) dopuszcza się lokalizację usług uzupełniających, bezpośrednio związanych i służących do obsługi funkcji podstawowej;

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 – 14,0 m,

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

2. Dla terenu 3Up w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Up** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne, w szczególności usługi nauki, oświaty i wychowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny sportu i rekreacji,
 - b) tereny obsługi komunikacji – parkingi,
 - 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,
 - c) dopuszcza się:
 - lokalizację parkingu podziemnego,
 - 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 – 18,0 m,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 15,0 m od poziomu terenu.

2. Dla terenu 4Up w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa – usługi kultu religijnego,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa – usługi zamieszkania zbiorowego,
 - b) zabudowa usługowa bezpośrednio związana i służąca do obsługi funkcji podstawowej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) nakaz:
 - zachowania istniejącego budynku parafialnego kościoła rzymskokatolickiego pw. św. Barbary i Andrzeja Apostoła, budynku kaplicy pw. św. Barbary oraz budynku klasztornej obecnie plebania kościoła parafialnego,
 - utrzymania istniejącej zieleni urządzonej z zachowaniem istniejącego drzewostanu oraz dopuszczenie jego odnowy i pielęgnacji,
 - 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;
- 4) 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. Dla terenu UKr w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu symbolem Z1 – obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.
3. Dla terenu UKr w granicach układu urbanistycznego miasta Częstochowy wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.
- § 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej (Skwer prof. Zbigniewa Religi);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) teren placów zabaw oraz miejsc wypoczynku i rekreacji,
 - b) usługi o funkcji związanej i wzbogacającej przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 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 i oznaczonymi symbolami: B1, B2, B3,
 - obiektów tymczasowych poza terenami wyznaczonymi graficznie na rysunku planu i oznaczonymi symbolami B1, B2 oraz parkingów i miejsc postojowych,
 - c) dopuszcza się:
 - lokalizację zabudowy o funkcji usługowo-handlowej w formie pawilonów w granicach obszarów, oznaczonych symbolami B1 i B2,
 - lokalizację toalet publicznych w granicach obszaru dopuszczonego do lokalizacji zabudowy, oznaczonego symbolem B3,
 - lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach obszarów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy, oznaczonych symbolami B1 i B2,
 - lokalizację obiektów małej architektury oraz wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam;

- 4) realizacja obiektów pawilonowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych możliwa jest jedynie w formie jednolitej dla obu terenów B1 i B2;
- 5) 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 i oznaczonych symbolami B1 i B2 – 100%,
 - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenów wskazanych pod zabudowę na rysunku planu i oznaczonych symbolami B1 i B2:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,3,
 - d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy 3,5 m,
 - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych 3,0 m,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż obiekty wymienione w lit. d – 15,0 m od poziomu terenu,
 - f) geometria dachów – dachy płaskie.

2. Dla terenu ZP w granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej (część ul. św. Barbary);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 40,0 m do 57,0 m,
 - b) nakaz:
 - zagospodarowania terenu w formie osiowej reprezentacyjnej alei, ze środkowym traktem pieszym,
 - zachowania i uzupełnienia szpalerów 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,
 - nadziemnej infrastruktury technicznej,
 - 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,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych wzdłuż jezdni oraz ścieżki rowerowej,
 - e) lokalizacja ogródków gastronomicznych z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o szerokości minimum 1,5 m.

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

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

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KDZ, 3KDZ, 4KDZ** 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:

- 2KDZ (ul. św. Kazimierza) od 14,0 do 17,0 m,
- 3KDZ (ul. św. Augustyna) od 12,5 do 16,0 m,
- 4KDZ (część ul. św. Barbary) od 14,0 do 21,0 m,

b) 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,
- nadziemnej infrastruktury technicznej,
- nowych schodów wejściowych, podestów i pochylni,
- obiektów tymczasowych.

2. W odniesieniu do pozostałych szpalerów drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 5.

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

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej (część ul. św. Barbary);

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 40,0 m do 48,0 m,

b) nakaz:

- zagospodarowania terenu w formie osiowej reprezentacyjnej alei, ze środkowym traktem pieszym,
- zachowania i uzupełnienia szpalerów 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,
- nadziemnej infrastruktury technicznej,
- nowych schodów wejściowych, podestów i pochylni,
- obiektów tymczasowych z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. d tiret trzecie i czwarte,

d) dopuszcza się realizację:

- miejsc postojowych wzdłuż jezdni,
- ścieżek rowerowych,
- tymczasowych obiektów usługowo-handlowych jedynie w formie straganów o jednolitym wyglądzie, kolorystyce i wysokości nieprzekraczającej 3,0 m,
- obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych oraz ogródków gastronomicznych,

e) lokalizacja ogródków gastronomicznych z zachowaniem przejścia pieszego wolnego od przeszkód, o szerokości minimum 1,5 m.

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

3. 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 symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna, klasy lokalnej (ul. o. Augustyna Kordeckiego);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 13,0 do 21,0 m,
 - b) 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,
 - nadziemnej infrastruktury technicznej,
 - ogródków gastronomicznych.

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

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1KDD** do **9KDD** 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 1KDD (ul. Królowej Bony) od 10,0 m do 16,0 m,
 - dla terenu 2KDD (ul. bł. Salomei) od 8,0 m do 12,0 m,
 - dla terenu 3KDD (ul. Grunwaldzka) od 9,0 m do 11,0 m,
 - dla terenu 4KDD (ul. Józefa Lompy) od 6,5 m do 13,0 m,
 - dla terenu 5KDD od 12,0 m do 14,5 m,
 - dla terenu 6KDD (ul. Zygmunta Noskowskiego) od 8,5 m do 14,5 m,
 - dla terenu 7KDD (ul. Ryszarda Wagnera) od 7,5 m do 9,5 m,
 - dla terenu 8KDD (ul. Wolfganga Amadeusza Mozarta) od 8,0 m do 12,5 m,
 - dla terenu 9KDD (ul. Loretańska) od 13,0 m do 15,5 m,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - budynków, wiat i obiektów tymczasowych,
 - nadziemnej infrastruktury technicznej.

§ 29. 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 6,5 m,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednoprzestrzennego terenu komunikacji pieszojezdnej,
 - c) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych,
 - d) dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 30. 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%.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Łukasz Banaś

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 235.XXII.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie ulicy św. Barbary

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 2023 r. 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 nieuwzględnioną uwagą wniesioną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie ulicy św. Barbary, postanawia o jej nieuwzględnieniu.

2. Nieuwzględniona uwaga wniesiona 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
1.	07.05.2025 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 35/2 obr. 177	Składający uwagę wnosi o wykreślenie na działce o nr ewid. 35/2 symbolu „3U” – teren zabudowy usługowej i wprowadzenie symbolu „ZP” – teren zieleni urządzonej	3U – teren zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	Projekt planu umożliwia użytkowanie nieruchomości w sposób dotychczasowy. Jeśli wolą właściciela nieruchomości będzie utrzymanie istniejących sadów to plan tej formy użytkowania terenu nie zakazuje. Jednakże, w związku z lokalizacją nieruchomości w centrum miasta, ewentualne przekształcenia przestrzenne powinny zmierzać w kierunku usług. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 235.XXII.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 28 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

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie ulicy św. Barbary, będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- a) dochodów własnych miasta,
- b) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- c) innych źródeł.

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 235.XXII.2025

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 28 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 ulicy św. Barbary zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę.