



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 19 lutego 2025 r.

Poz. 1217

OBWIESZCZENIE NR 1.2025 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kuceliną i ulicą Manganową

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nr 318.XXV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kuceliną i ulicą Manganową (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 2848), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 1169.LXXXVII.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kuceliną i ulicą Manganową (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2024 poz. 959).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 1, § 2 – wprowadzenie do wyliczenia, § 3, § 4 i § 5 uchwały nr 1169.LXXXVII.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kuceliną i ulicą Manganową, które stanowią:

„§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kuceliną i ulicą Manganową, nazywaną dalej „zmianą planu” po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza 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. Zmiana planu obejmuje zmianę poszczególnych zapisów części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały nr 318.XXV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 maja 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 2848), zgodnie z uchwałą nr 984.LXXV.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kuceliną i ulicą Manganową.

§ 2. 1. W uchwale nr 318.XXV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 maja 2016 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kuceliną i ulicą Manganową, wprowadza się następujące zmiany:

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

- 2) załącznika nr 1 do uchwały nr 1169.LXXXVII.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 stycznia 2024 r. zawierającego Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, który stanowi: „Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.”;
 - 3) załącznika nr 2 do uchwały nr 1169.LXXXVII.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 stycznia 2024 r. zawierającego dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, który stanowi: „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę”.
3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Łukasz Banaś

Załącznik do obwieszczenia Nr 1.2025
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 13 lutego 2025 r.

**UCHWAŁA NR 318.XXV.2016
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 19 maja 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie,
w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 15 ust. 3 pkt 3 i 8, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.),

**Rada Miasta Częstochowy
uchwała:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., z uwzględnieniem późniejszych zmian (tekst i rysunek ujednociony – Uchwała Nr 120.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r.).¹⁾

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 37,1 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 761/XLII/2013 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

¹⁾Z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 1169.LXXXVII.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2024 r. poz. 959), sporządzoną w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego, wraz z określeniem: zasad kształtowania krajobrazu a także ogólnych zasad kształtowania zabudowy, w tym poprzez określenie:

- elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony lub ukształtowania,
- sposobu ochrony panoramy miasta i widoku na skarpe wyrobiska,
- kolorystyki budynków, pokrycia dachów i sposobu kształtowania geometrii dachów,
- ogólnych zasad kształtowania zabudowy,
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy,

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

c) zasady ochrony obszarów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

f) zasady przekształcania obszaru objętego planem wraz z określeniem sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,

h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

i) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

2) ustalenia szczegółowe dla terenów, określające w zależności od potrzeb:

a) przeznaczenie terenów,

b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy ustalające:

- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu,
- maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów;

3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne:

a) granice obszaru objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) skarpa wyrobiska – wymagająca ochrony,
 - e) dominanta kompozycji przestrzennej – wymagająca ochrony,
 - f) osie widokowe – wymagające ukształtowania,
 - g) strefa ochrony widoku – wymagająca ukształtowania;
- 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
- a) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,
 - b) **U/M** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - c) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - d) **U/Z** – tereny zabudowy usługowej z zielenią,
 - e) **Z/U** – tereny zieleni z usługami,
 - f) **KS/ZP** – teren parkingów i zieleni urządzonej,
 - g) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - h) **ZN** – teren zieleni niskiej,
 - i) **R/Z** – tereny rolnicze i zieleni,
 - j) **R/IT** – teren rolniczy i infrastruktury technicznej,
 - k) **ZE** – tereny skarpy wyrobiska,
 - l) **KX/ZP** – tereny komunikacji pieszo-jezdnej i zieleni urządzonej,
 - m) **KX** – tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
 - n) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - o) **KDZ** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
 - p) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
 - q) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych;
- 4) oznaczenie obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) **ZZ** – obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia (raz na 100 lat),
 - b) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia (raz na 500 lat),
 - c) granica obszaru położonego w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
- 1) orientacyjna lokalizacja dominanty kompozycji przestrzennej – wymagającej ukształtowania;
 - 2) orientacyjna lokalizacja punktów widokowych – wymagających ukształtowania;
 - 3) istniejące wały przeciwpowodziowe;
 - 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia (raz na 10 lat);

- 5) orientacyjna granica obszaru o możliwości wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych (możliwość wystąpienia: nasypów, wychodni wapieni, zjawisk lub form krasowych);
- 6) kolektor sanitarny;
- 7) przepompownia ścieków;
- 8) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów lub kształtowania zabudowy: dla terenów dróg publicznych, terenów lub działek nie przeznaczonych dla lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych a także dla terenów lub działek nie przeznaczonych dla lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów innych niż wymienione w § 10 ust. 1 uchwały:
podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 10, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 11;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

3. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

§ 5. 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 ustalone planem dominujące przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe, i mogące z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków oraz obiektów budowlanych mających cechy budynku (wiat, obiektów kontenerowych), przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez:
 - a) elementy takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach,

- c) obiekty takie jak portiernie lub wartownie;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje czynności polegających na prowadzeniu działalności wytwórczej lub składowaniu;
- 7) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych);
- 8) **zabudowie służącej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć:
- a) budynki, wiaty i obiekty kontenerowe oraz szklarnie – przeznaczone do produkcji rolniczej,
- b) budowle rolnicze wymienione w Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 81);
- 9) **budynku lub wiacie zaplecza gospodarczo-magazynowego** – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty a także obiekty kontenerowe, pełniące funkcje: gospodarcze, magazynowe lub socjalne, służące do obsługi zabudowy innej niż mieszkaniowa lub zamieszkania zbiorowego;
- 10) **budynku lub wiacie: gospodarczej lub garażowej** – należy przez to rozumieć budynki, wiaty a także obiekty kontenerowe pełniące funkcje budynku gospodarczego lub garażu, zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach z zakresu Prawa budowlanego;
- 11) **obiekcie kontenerowym** – należy przez to rozumieć obiekty kontenerowe mające cechy budynku;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 13) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji naziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków oraz powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych takich jak: wiaty lub obiekty kontenerowe, obliczoną zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu Prawa budowlanego;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z roślinności średnio- i wysokopiennej (krzewów i drzew), ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu.

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;
- 3) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 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 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65);
- 6) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego, wraz z określeniem: zasad kształtowania krajobrazu a także ogólnych zasad kształtowania zabudowy

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

- 1) istniejącą skarpe wyrobiska – wymagającą ochrony;
- 2) istniejącą wieżę budynku kościoła, stanowiącą dominantę kompozycji przestrzennej – wymagającą ochrony przed przesłanianiem;
- 3) projektowane osie widokowe – wymagające ukształtowania;
- 4) projektowaną strefę ochrony widoku – wymagającą ukształtowania.

2. W związku z położeniem obszaru objętego planem na wzgórzu „Złota Góra”, w granicach obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego, a także ze względu na konieczność ochrony istniejącego wyrobiska i skarpy wyrobiska, ustala się następujące zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno:
 - a) zachowywać istniejące ukształtowanie obszaru,
 - b) harmonijnie wpisywać się w istniejące ukształtowanie terenu, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych;
- 2) wprowadza się ochronę istniejącego ukształtowania skarpy wyrobiska; w granicach wyznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu skarpy wyrobiska:
 - a) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z wyeksponowaniem skał wapiennych (w szczególności polegających na usunięciu roślinności i nasypów ziemnych) oraz umocnieniem lub zabezpieczeniem skarpy,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych takich jak: ściany wspinaczkowe, tarasy widokowe, fontanny, sztuczne wodospady,
 - elementów komunikacji umożliwiających dostęp z dna wyrobiska na brzeg górnej skarpy takich jak: ścieżki piesze, schody, windy, drabiny,
 - obiektów stanowiących zabezpieczenie skarpy,
 - c) warunkiem realizacji obiektów budowlanych w granicach skarpy wyrobiska jest ich wykonanie w maksymalny sposób jako wtapiających się w skarpe (łączyjących się ze skarpe i tworzących z nią harmonijną całość), w tym poprzez ich wykonanie jako ażurowych lub zastosowanie materiałów naturalnych i o kolorystyce zbliżonej do naturalnych kolorów otoczenia (w odcieniach: biało-szarych, szaro-brązowych lub szaro-zielonych), z zakazem stosowania barw jaskrawych;
- 3) jeżeli dalsze ustalenia planu nie regulują inaczej:
 - a) wprowadza się nakaz ograniczenia wysokości nowych obiektów budowlanych do 12 m,
 - b) wysokość nowych obiektów budowlanych nie może przekroczyć poziomu 274 m n.p.m.;
- 4) w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu strefach ochrony widoku, na terenach oznaczonych symbolami: U/Z1, Z/U1, ZP1, KX/ZP1, KX/ZP3 i KX/ZP4, wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji: budynków, wiat oraz innych przesłaniających widok obiektów budowlanych,
 - b) nakaz urządzenia zieleni jako niskiej;
- 5) na zakończeniu osi widokowych, na terenach oznaczonych symbolami ZP2 i ZP4 dopuszcza się urządzenia punktów widokowych, w szczególności jako tarasów lub placów widokowych;
- 6) w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP4:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektu o wiodącym oddziaływaniu wizualnym w krajobrazie, stanowiącego dominantę kompozycji przestrzennej,
 - b) wprowadza się nakaz urządzenia zieleni jako niskiej;
- 7) warunkiem realizacji zieleni średnio wysokiej lub wysokiej, w granicach terenów oznaczonych symbolami: U/Z2, U/Z3, Z/U2, ZP1 i KX/ZP1 (stanowiących teren wyrobiska) a także w granicach terenów oznaczonych symbolami ZP2 i ZP3, jest zapewnienie wglądu w kierunku skarpy wyrobiska,

w szczególności poprzez wprowadzenie nasadzeń w formie: kęp zieleni lub pojedynczych drzew i krzewów.

3. Na elewacjach zewnętrznych budynków:

- 1) wprowadza się nakaz stosowania barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku;
- 2) dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: kamień wapienny, cegła klinkierowa, beton, szkło, stal nierdzewna, aluminium, miedź.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U/M, U1, U2, U/Z4, U/Z5, R/Z3, R/Z4 – wprowadza się nakaz stosowania na dachach budynków lub wiat koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:

- 1) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego;
- 2) na dachach płaskich koloru pokrycia dachowego w odcieniach koloru szarego.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami: U3, U/Z2, U/Z3, Z/U, ZP1, ZP4, ZE2, KX/ZP – wprowadza się nakaz stosowania na dachach budynków lub wiat koloru pokrycia dachowego w odcieniach koloru szarego, z dopuszczeniem stosowania na dachach materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: szkło, miedź lub łupek a także stosowanie dachów pokrytych trawą.

6. W granicach terenu oznaczonego symbolem U/Z1 – wprowadza się nakaz stosowania na dachach pokrycia dachowego takiego, jak pokrycie na istniejącym budynku kościoła (z blachy miedzianej) lub o wyglądzie imitującym blachę miedzianą.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania geometrii dachów:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U/M, U/Z4, U/Z5, R/Z3 i R/Z4 – realizacja dachów o nachyleniu połąci dachowych do 45°: dwuspadowych, wielospadowych lub jednospadowych, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami: U1 i U2 realizacja dachów o nachyleniu połąci dachowych do 45°: dwuspadowych, wielospadowych lub jednospadowych, z dopuszczeniem w granicach terenu oznaczonego symbolem U1 zwiększenia kąta nachylenia połąci dachowych do 60° na budynkach przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego;
- 3) w granicach terenu oznaczonego symbolem U/Z1 dachy o nachyleniu głównych połąci dachowych od 60° do 75°: dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe;
- 4) w granicach terenów oznaczonych symbolami: U3, U/Z2, U/Z3, Z/U, ZP1, ZP4, ZE2, KX/ZP – realizacja dachów jako płaskich, z dopuszczeniem realizacji dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i rozwiązań konstrukcyjnych, bez wprowadzenia ograniczeń dotyczących kąta nachylenia połąci dachowych;
- 5) na pozostałych terenach – realizacja dachów jako płaskich.

8. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej kolorystyki budynków, kolorystyki pokryć dachowych oraz geometrii dachów.

§ 7. 1. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

- 1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych – o powierzchni nie przekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 4 m ponad wysokość budynków;
- 2) elementów takich jak: świetliki dachowe, kolektory słoneczne i urządzenia fotowoltaiczne – do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;
- 3) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty – o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;

4) urządzeń innych niż wymienione w pkt 1-3, pod warunkiem, że ich wysokość nie przekroczy 3 m ponad wysokość budynków.

2. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych.

3. W granicach terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 2) obiektów małej architektury i terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 3) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych lub zaplecza gospodarczo-magazynowego,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli, w tym konstrukcji oporowych oraz miejsc parkingowych.

4. W przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących w dniu uchwalenia planu budynków, o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 2 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem.

5. W przypadku konieczności rozbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów budynków lub wiat istniejących w dniu uchwalenia planu:

- 1) na działkach o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę nie więcej niż o 20% w stosunku do powierzchni zabudowy dopuszczanej planem;
- 2) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem, dopuszcza się ich rozbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia intensywności zabudowy nie więcej niż o 20% w stosunku do wielkości dopuszczanej planem.

6. Z uwzględnieniem uregulowań zawartych w przepisach z zakresu Prawa budowlanego, dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U, U/Z2, U/Z3, U/Z4, U/Z5 i KX/ZP1;
- 2) dla pozostałych terenów – w przypadku lokalizacji zabudowy jako zbliżniaczonej.

7. Lokalizacja nowych budynków w stosunku do dróg publicznych dopuszczona z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy: w liniach rozgraniczających pasów drogowych oraz w odległości 4 m i 6 m od wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających pasów drogowych, z zachowaniem zasad lokalizacji obiektów budowlanych przy drogach, określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, z późn. zm.).

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej instalacji oraz technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Przy korzystaniu z wód, a w szczególności w zakresie poboru wód oraz sposobu postępowania z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1974).

4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

5. 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.

6. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

7. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.

8. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej na działkach przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową.

9. Granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dotyczące obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW winny zawierać się w obrębie terenu U3.²⁾

§ 9.1. Jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353);
- 2) baz transportowych, obiektów sprzedaży opału;
- 3) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji:

- 1) budowli przeciwpowodziowych;
- 2) dróg o nawierzchni twardej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności: instalacji do przesyłu gazu lub ciepłej wody, rurociągów i przewodów wodociągowych magistralnych oraz sieci kanalizacyjnych;
- 3) zabudowy mieszkaniowej – wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 4) centrów handlowych oraz zabudowy usługowej takiej jak: szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe – wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 5) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, stałych pól kempingowych lub karawaningowych, parków rozrywki, pól golfowych i stadionów, kolejek linowych – wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 6) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów – wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

²⁾ Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1;

7) zabudowy systemami fotowoltaicznymi w obrębie terenu U3.³⁾

Rozdział 4.

Zasady ochrony obszarów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. 1. Na rysunku planu wskazano w sposób graficzny, położone w granicach obszaru objętego planem, obszary chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, 1590, 1642 i 2295 oraz z 2016 r. poz. 352):

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia (raz na 100 lat);
- 2) granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia (raz na 500 lat);
- 3) granice obszaru położonego w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego.

2. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) stosuje się odpowiednio do rodzaju planowanej inwestycji ograniczenia, o których jest mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3 i w art. 881 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
- 2) w przypadkach gdy nie utrudni to ochrony przeciwpowodziowej, dopuszcza się: rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków a także realizację obiektów budowlanych, w szczególności obiektów o których jest mowa w §7 ust. 3 pkt 2 i 3 uchwały – na zasadach określonych w art. 40 ust. 3 i w art. 881 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 4) wprowadza się nakaz urządzenia zieleni jako niskiej.

3. Projektowane rozwiązania przestrzenne nie mogą utrudniać przepływu wód powodziowych.

4. Projektowane obiekty budowlane winny być zabezpieczone przed wodami powodziowymi poprzez zastosowanie odpowiednich środków i przedsięwzięć zmniejszających tę uciążliwość lub też poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zwiększających odporność na to zagrożenie.

5. W granicy obszaru położonego w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, ograniczenia wynikające z art. 88n ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 11. 1. Wprowadza się ochronę terenu oznaczonego symbolem ZP4 jako miejsca lokalizacji obozu jenieckiego z okresu II wojny światowej, z dopuszczeniem urządzenia w granicach tego terenu miejsca upamiętniającego, w tym poprzez realizację: tablicy, obelisku, pomnika lub wieży, wraz z utworzeniem przestrzeni publicznej.

2. Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ustaleń planu, w szczególności zasad wprowadzonych w: § 6 ust. 2 pkt 5 i 6, § 12 oraz § 23 ust. 3 uchwały.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się publicznie dostępne części terenów oznaczonych symbolami: U/Z1, ZP1, ZP4, KX/ZP1, KX/ZP3 i KX/ZP4;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:
 - a) realizacji urządzonych miejsc spotkań w formie placów i ciągów komunikacji pieszej lub pieszojezdnej, z obiektami małej architektury, z urządzeniem zieleni i miejsc wypoczynkowych,

³⁾ Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 2 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1;

- b) zapewnienia swobody poruszania się osobom niepełnosprawnym wraz z zapewnieniem odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 7.

Zasady przekształcania obszaru objętego planem wraz z określeniem sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. 1. Obszar objęty planem w całości jest obszarem wymagającym przekształceń i prowadzenia działań mających na celu jego rewitalizację, poprzez:

- 1) regulację pasów drogowych dróg publicznych, w celu ich dostosowania do wymagań zawartych w przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 2) zastępowanie zdekapitalizowanych obiektów budowlanych nową zabudową;
- 3) ukształtowanie – z wykorzystaniem wyrobiska i jego skarpy – wielofunkcyjnego zespołu: usługowego, wystawienniczego i sportowo-rekreacyjnego, z urządzonymi przestrzeniami publicznymi.

2. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się:

- 1) wykorzystanie terenów niezabudowanych, jako terenów rolnych, bez prawa:
 - a) zalesiania terenów,
 - b) lokalizacji budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym o charakterze tymczasowym,
 - c) lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej;
- 2) wykorzystanie terenów niezabudowanych, przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy, jako terenów parkingów lub terenów sportowo-rekreacyjnych, dopuszczonych do lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji, pod warunkiem:
 - a) nie lokalizowania budynków, wiat lub obiektów kontenerowych,
 - b) zachowania co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej,
 - c) ograniczenia wysokości projektowanych obiektów budowlanych do 6 m;
- 3) wykorzystanie części nieruchomości zabudowanych, położonych w granicach projektowanych pasów drogowych, a także położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy – w sposób dotychczasowy, bez prawa: nadbudowy, rozbudowy lub odbudowy części budynków położonych poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

Rozdział 8.

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

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) istniejące drogi publiczne: ulica Mirowska oznaczona symbolem KDZ, ulica Srebrna oznaczona symbolem KDL oraz ulica Manganowa oznaczona symbolem KDD;
- 2) istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW;
- 3) istniejące ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami KX;
- 4) projektowane tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone symbolami: KX/ZP.

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

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U/M, U, U/Z1, U/Z2, U/Z3, Z/U, KS/ZP, ZP, R/Z i R/IT dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako: dojazdy do działek budowlanych, dojazdy do gruntów rolnych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

4. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako:

- 1) dojazd do działek budowlanych – nie może być mniejsza niż określona w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) dojazd do gruntów rolnych – nie może być mniejsza niż 3 m;
- 3) droga pożarowa – nie może być mniejsza niż określona w § 13 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030);
- 4) droga rowerowa – nie może być mniejsza, jak szerokość ścieżek rowerowych określona w § 47 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124).

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach innych nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy usługowej jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 30 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń o funkcji usługowej przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych),
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / 500 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji magazynowej,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
 - d) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 200 m² powierzchni użytkowej budynków zamieszkania zbiorowego,
 - e) dla zabudowy kultu religijnego – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 50 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego,
 - f) dla obiektów wystawienniczych i sportowo-rekreacyjnych:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 100 m² powierzchni zabudowy krytych obiektów o tych funkcjach,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 500 m² powierzchni terenu zajętego przez terenowe obiekty o tych funkcjach,
 - g) dla zabudowy usługowej, obiektów kultu religijnego, a także obiektów wystawienniczych i sportowo-rekreacyjnych obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego, w tym z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne;
- 4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej – pod warunkiem uwzględnienia nakazów zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące oraz projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 ust. 2 i 3 uchwały, na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem urządzeń chłonnych lub retencyjnych, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do urządzeń kanalizacji deszczowej.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejących sieci.

4. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) z zachowaniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 3 pkt 3 lit. b uchwały;
- 2) nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu dopuszczona:
 - a) w granicach terenów związanych z komunikacją, oznaczonych symbolami: KS/ZP, KX/ZP, KX, KDW, KDZ, KDL, KDD oraz terenów oznaczonych symbolami: Z/U1, ZP, ZN, R/Z,
 - b) wzdłuż dróg publicznych, poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U2, U/Z1 i U/Z5,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U3, U/M3, U/Z4 i R/IT, w szczególności wzdłuż istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 10.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek:
 - dla terenu oznaczonego symbolem U3 – 2000 m²,
 - dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne – 400 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
 - dla terenu oznaczonego symbolem U3 – 35 m,
 - dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne – 14 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 11. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4 i MN/U5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy produkcyjnej oraz nadbudowę lub odbudowę istniejących budynków o funkcji produkcyjnej,
 - b) warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest ograniczenie liczby lokali mieszkalnych w tym budynku do 4,
 - c) zagospodarowanie działek budowlanych przylegających do pasa drogowego drogi publicznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 7 i § 13 ust. 2 pkt 3 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U4, MN/U5 – maksymalna 1,05,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U2, MN/U3 – maksymalna 1,4,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U4 i MN/U5 – do 0,35,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U2, MN/U3 – do 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U5 – 30%
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U2, MN/U3 – 15%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem MN/U4 – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 10 m,
 - budynki usługowe lub produkcyjne oraz budynki i wiaty: garażowe, gospodarcze i zaplecza gospodarczo-magazynowego, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 7 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 14 m.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/M1 i U/M2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej, jest oddzielenie terenu działki wykorzystywanej na cele usługowe, od terenów oznaczonych symbolami MN/U, pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - b) warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest ograniczenie liczby lokali mieszkalnych w tym budynku do 4;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,05,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki: usługowe, mieszkalne i zamieszkania zbiorowego – o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 12 m,
 - budynki i wiaty: garażowe, gospodarcze i zaplecza gospodarczo-magazynowego, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 7 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 16 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/M3** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej, jest oddzielenie terenu działki wykorzystywanej na cele usługowe, od terenów oznaczonych symbolami MN/U, pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - b) warunkiem lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest ograniczenie liczby lokali mieszkalnych w tym budynku do 4;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki: usługowe, mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz budynki zaplecza gospodarczo-magazynowego, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 12 m,

- budynki i wiaty: garażowe i gospodarcze oraz wiaty zaplecza gospodarczo-magazynowego (w tym obiekty kontenerowe), o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 7 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 16 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zespołu kościelno-klasztornego wraz z towarzyszącą zabudową: domem pielgrzyma i zabudową gospodarczo-garażową,
 - b) dopuszcza się lokalizację dodatkowej zabudowy o funkcjach określonych w powyższych pkt 1 i 2, pod warunkiem zharmonizowania projektowanych obiektów pod względem formy architektonicznej i stosowanej kolorystyki z istniejącą zabudową zespołu kościelno-klasztornego, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem U/Z1;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,9,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki kultu religijnego i zamieszkania zbiorowego, o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej – do 14 m,
 - budynki i wiaty: garażowe, gospodarcze i zaplecza gospodarczo-magazynowego, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 7 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 18 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny parkingów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) forma architektoniczna i kolorystyka projektowanych budynków winna być zharmonizowana z istniejącą zabudową zespołu kościelno-klasztornego, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem U/Z1,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza gospodarczo-magazynowego,
 - wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych oraz budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290) – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 40 m²;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej – do 10 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 14 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku o funkcji usługowej ograniczona do 400 m².

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) obiekty sportu i rekreacji,
- b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- c) tereny parkingów,
- d) zabudowa systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- e) dojścia, dojazdy;⁴⁾

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) teren przeznaczony dla lokalizacji obiektów usługowych, w szczególności przeznaczony do urządzenia centrum wystawienniczo-handlowego z zapleczem magazynowym lub dla lokalizacji obiektów o funkcji sportowo-rekreacyjnej z zapleczem hotelowo-gastronomicznym,
- b) wprowadza się zakaz lokalizacji: wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych oraz budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt: 12 i 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 12 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,8,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej – do 24 m, z ograniczeniem tej wysokości do poziomu 280 m n.p.m.,

⁴⁾Dodane w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 3 lit. a i b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1;

- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 28 m, z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m..

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/Z1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) usługi kultu religijnego,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zespołu kościelno-klasztornego (budynków kościoła i kaplicy), z dopuszczeniem realizacji placów i ciągów komunikacji pieszej lub pieszo-jezdnej, z obiektami małej architektury,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku kościoła i kaplicy lub realizację dodatkowych obiektów kultu religijnego – pod warunkiem zharmonizowania projektowanych obiektów pod względem formy architektonicznej i stosowanej kolorystyki z istniejącą zabudową zespołu kościelno-klasztornego,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - budynków lub wiat: garażowych i zaplecza gospodarczo-magazynowego,
 - wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych oraz budynków tymczasowych,
 - d) w granicach wyznaczonej graficznie na rysunku planu strefie ochrony widoku obowiązują ograniczenia, o których jest mowa w § 6 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,3,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,
 - d) maksymalna wysokość i gabaryty obiektów:
 - zachowuje się istniejące budynki kościoła i kaplicy o wysokości w kalenicy głównej do 18 m oraz istniejącą wieżę kościelną o wysokości: do 36 m bez krzyża i do 42 m łącznie z krzyżem,
 - wysokość w kalenicy głównej nowych budynków kultu religijnego – do 18 m,
 - wysokość obiektów małej architektury – do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 18 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/Z2** i **U/Z3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) obiekty sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych,

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów wystawienniczo-handlowych oraz obiektów zaplecza hotelowo-gastronomicznego,
- c) wprowadza się zakaz lokalizacji:
- budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych lub zaplecza gospodarczo-magazynowego,
 - wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych oraz budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt: 12 i 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 12 m;
- d) w granicach wyznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu skarpie wyrobiska obowiązują zasady zagospodarowania wprowadzone w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 1,2,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,
- d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 70% powierzchni terenu,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 30%,
- f) maksymalna wysokość i gabaryty obiektów:
- budynki o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej – do 14 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości części budynków stanowiących elementy komunikacji między dnem wyrobiska a górną skarpą wyrobiska, lecz nie więcej niż o 6 m powyżej poziomu górnej krawędzi skarpy wyrobiska i z ograniczeniem tej wysokości do poziomu 274 m n.p.m.,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20 m i z ograniczeniem tej wysokości do poziomu 274 m n.p.m.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/Z4** i **U/Z5** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
- a) zabudowa usługowa,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) tereny przeznaczone docelowo dla lokalizacji zabudowy usługowej związanej z rekreacją i wypoczynkiem, z towarzyszącą zielenią urządzoną,
 - b) do czasu docelowego przekształcenia terenów – dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z dopuszczeniem: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków – pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń zawartych w § 10 uchwały,
 - c) zagospodarowanie działek budowlanych przylegających do pasa drogowego drogi publicznej, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 7 ust. 7 i § 13 ust. 2 pkt 3 uchwały,
 - d) dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 1,2,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,
- d) maksymalna wysokość i gabaryty obiektów:
- budynki usługowe lub mieszkalne o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 10 m,
 - budynki i wiaty: garażowe, gospodarcze lub zaplecza gospodarczo-magazynowego, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 14 m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) obiekty sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla zagospodarowania jako teren zieleni urządzonej, z lokalizacją terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze sportem i rekreacją lub usługami a także obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, za wyjątkiem obiektów, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt: 12 i 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 6 m,
 - d) w granicach wyznaczonej graficznie na rysunku planu strefie ochrony widoku obowiązują ograniczenia, o których jest mowa w § 6 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,45,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
 - d) maksymalna wysokość i gabaryty obiektów:
 - budynki sportowo-rekreacyjne i usługowe, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 10 m,
 - budynki i wiaty: garażowe i zaplecza gospodarczo-magazynowego o wysokości – do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 14 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 400 m².

2. Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem **Z/U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) obiekty sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla zagospodarowania jako teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów związanych ze sportem i rekreacją oraz towarzyszących obiektów handlowo-gastronomicznych a także obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - budynków lub wiat: garażowych i zaplecza gospodarczo-magazynowego,
 - wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych oraz budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt: 12 i 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 12 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
 - d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 50% powierzchni terenu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 50%,
 - f) maksymalna wysokość i gabaryty obiektów:
 - budynki o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej – do 14 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości części budynków stanowiących elementy komunikacji między dnem wyrobiska a górną skarpą wyrobiska, lecz nie więcej niż o 6 m powyżej poziomu górnej krawędzi skarpy wyrobiska (z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m.),
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 24 m, z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m..

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny parkingów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla budowy ogólnodostępnego parkingu,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem realizacji:
 - wiat przystankowych oraz nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 20 m²,
 - tymczasowych: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 40 m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,01,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,01,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 15%.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla zagospodarowania jako teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem:
 - realizacji placów i ciągów komunikacji pieszej lub pieszo-jezdnej, z obiektami małej architektury,
 - lokalizacji obiektów związanych z usługami, w szczególności związanych z handlem lub gastronomią a także obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie terenu jako miejsca dla organizacji wystaw sezonowych,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, za wyjątkiem obiektów, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt: 12 i 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
 - d) w granicach wyznaczonej graficznie na rysunku planu strefie ochrony widoku obowiązują ograniczenia, o których jest mowa w § 6 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,2, z dopuszczeniem zwiększenia intensywności zabudowy do 0,5 w przypadku lokalizacji obiektów tymczasowych, o których jest mowa w powyższym pkt 3 lit. c,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,1, z dopuszczeniem zwiększenia tego wskaźnika do 0,5 w przypadku lokalizacji obiektów tymczasowych, o których jest mowa w powyższym pkt 3 lit. c,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
 - d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 50% powierzchni terenu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 50%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków, wiat i obiektów kontenerowych – do 6 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 12 m dla obiektów tymczasowych, o których jest mowa w powyższym pkt 3 lit. c,
 - wysokość obiektów małej architektury – do 6 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP2** i **ZP3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny rolnicze;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- tereny przeznaczone dla zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji placów i ciągów komunikacji pieszej lub pieszo-jezdnej, z obiektami małej architektury,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP2 dopuszcza się realizację punktu widokowego (w rejonie zakończenia określonej graficznie na rysunku planu osi widokowej),
 - wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, w szczególności związanych z handlem lub gastronomią, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 6 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 100 m²;
 - wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,05,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,05,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 70%, z dopuszczeniem zmniejszenia tego wskaźnika dla działek budowlanych (na których lokalizowane są: punkt widokowy, place, ciągi komunikacji pieszej lub pieszo-jezdnej oraz tymczasowe obiekty usługowe, o których jest mowa w powyższym pkt 3 lit. c) – do 15%,
 - ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do poziomu 284 m n.p.m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP4**:

- przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
- przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - tereny parkingów,
 - tereny rolnicze;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - tereny przeznaczone dla zagospodarowania jako teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji:
 - ciągów komunikacji pieszej lub pieszo-jezdnej oraz obiektów małej architektury,
 - punktu widokowego (w rejonie określonej graficznie na rysunku planu osi widokowej),
 - obiektu o wiodącym oddziaływaniu wizualnym w krajobrazie, stanowiącego dominantę kompozycji przestrzennej, takiego jak: pomnik, obelisk, wieża, w tym wieża widokowa (w rejonie określonej graficznie na rysunku planu osi widokowej),
 - miejsca upamiętniającego obóz jeniecki z okresu II wojny światowej, w tym poprzez realizację: tablicy, obelisku, pomnika lub wieży, wraz z utworzeniem przestrzeni publicznej,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, w szczególności związanych z handlem lub gastronomią, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 6 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 100 m²,
 - wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej;
- wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,1,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,1,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 60%, z dopuszczeniem zmniejszenia tego wskaźnika dla działek budowlanych (na których lokalizowane są: parkingi, ciągi komunikacji pieszej lub pieszko-jezdnej, punkt widokowy, obiekt stanowiący dominantę kompozycji przestrzennej oraz miejsce upamiętniające obóz jeniecki z okresu II wojny światowej oraz tymczasowe obiekty usługowe, o których jest mowa w powyższym pkt 3 lit. b) do 15%,
- d) wysokość obiektów budowlanych:
- do 6 m, z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m,
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości obiektu stanowiącego dominantę kompozycji przestrzennej do 20 m, z ograniczeniem jego wysokości do poziomu 300 m n.p.m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni niskiej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingów oraz budowli przeciwpowodziowych,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki – minimum 50%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 6 m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z1** i **R/Z2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, a także zabudowy służącej produkcji rolniczej,
 - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 80%, z zmniejszenia tego wskaźnika dla działek budowlanych (na których lokalizowane są: drogi wewnętrzne) do 20%,
 - d) wysokość obiektów budowlanych w granicach terenu oznaczonego symbolem **R/Z1** nie może przekraczać poziomu 280 m n.p.m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z3** i **R/Z4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat gospodarczych oraz szklarni,

- b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków inwentarskich oraz budowli rolniczych wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,3,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość budynków, wiat i obiektów kontenerowych w kalenicy głównej – do 7 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż sieci kanalizacji sanitarnej oraz dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, a także zabudowy służącej produkcji rolniczej, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 20 m²,
 - d) wprowadza się zakaz zadrzewiania i zalesiania terenu,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
 - f) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 80%, z zmniejszenia tego wskaźnika dla działek budowlanych (na których lokalizowane są: drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej) do 20%.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZE1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren skarpy wyrobiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) teren skarpy wyrobiska – do zachowania,
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania wprowadzone w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem wyłącznie realizacji obiektów, wymienionych w § 6 ust. 2 pkt 2 lit. b uchwały,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub działki – 80%,

- e) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 20% powierzchni terenu,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 80%,
- g) wysokość projektowanych obiektów wymienionych w § 6 ust. 2 pkt 2 lit. b uchwały, nie może przekraczać wysokości 6 m ponad poziom górnej krawędzi skarpy wyrobiska, z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZE2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren skarpy wyrobiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren skarpy wyrobiska – do zachowania,
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania wprowadzone w § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem wyłącznie realizacji:
 - obiektów wymienionych w § 6 ust. 2 pkt 2 lit. b uchwały,
 - części budynków o funkcji usługowej lokalizowanych w granicy terenu oznaczonego symbolem Z/U2, umożliwiających komunikację między dnem wyrobiska a brzegiem górnej skarpy wyrobiska;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,1
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 80%,
 - d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 20% powierzchni terenu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 80%,
 - f) wysokość projektowanych obiektów nie może przekraczać wysokości 6 m ponad poziom górnej krawędzi skarpy wyrobiska, z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
 - b) tereny parkingów,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla:
 - budowy dróg wewnętrznych w tym: dróg nie stanowiących drogi publiczne, dróg rowerowych, dróg pożarowych, placów przeznaczonych do ruchu pojazdów oraz parkingów,
 - budowy chodników, placów przeznaczonych dla ruchu pieszych,
 - urządzenia terenów zieleni,

- lokalizacji obiektów małej architektury,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat o funkcji usługowej, w szczególności obiektów związanych z handlem lub gastronomią, a także obiektów pełniących funkcje wystawiennicze,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat: garażowych i zaplecza gospodarczo-magazynowego,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów, o których jest mowa w art. 29 ust. 1 pkt: 12 i 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
 - e) w granicach wyznaczonej graficznie na rysunku planu strefie ochrony widoku obowiązują ograniczenia, o których jest mowa w § 6 ust. 2 pkt 4 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,2, z dopuszczeniem zwiększenia intensywności zabudowy do 0,5 w przypadku lokalizacji obiektów tymczasowych, o których jest mowa w powyższym pkt 3 lit. d,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,1, z dopuszczeniem zwiększenia tego wskaźnika do 0,5 w przypadku lokalizacji obiektów tymczasowych, o których jest mowa w powyższym pkt 3 lit. d,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 20%,
 - d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 80% powierzchni terenu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu – 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków, wiat i obiektów kontenerowych – do 8 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości tymczasowych obiektów pełniących funkcje wystawiennicze lub rekreacyjne – do 16 m,
 - wysokość obiektów małej architektury – do 12 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
 - b) tereny parkingów,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa zaplecza magazynowego;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla:
 - budowy dróg wewnętrznych w tym: dróg nie stanowiących drogi publiczne, dróg rowerowych, dróg pożarowych, placów przeznaczonych do ruchu pojazdów oraz parkingów,
 - budowy chodników, placów przeznaczonych dla ruchu pieszych,
 - urządzenia terenów zieleni,

- b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów kontenerowych i wiat o funkcji usługowej, w szczególności obiektów związanych z handlem lub gastronomią, a także obiektów pełniących funkcje wystawiennicze lub stanowiących zaplecze magazynowe;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,3
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: wysokość budynków, wiat i obiektów kontenerowych – do 12 m.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KX/ZP3** i **KX/ZP4** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) tereny przeznaczone dla:
 - budowy dróg wewnętrznych w tym: dróg nie stanowiących drogi publiczne, dróg rowerowych, dróg pożarowych, parkingów,
 - budowy chodników,
 - urządzenia terenów zieleni,
 - lokalizacji obiektów małej architektury,
 - b) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków, obiektów kontenerowych i wiat, takich jak: wiaty przystankowe, portiernie, kioski handlowe lub gastronomiczne – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 40 m²,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem KX/ZP3 wprowadza się nakaz realizacji zieleni pełniące funkcje izolacyjne, w szczególności poprzez utworzenie pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 1,5 m wzdłuż terenów oznaczonych symbolami: MN/U1 i MN/U2,
 - d) w granicach wyznaczonej graficznie na rysunku planu strefie ochrony widoku obowiązują ograniczenia, o których jest mowa w § 6 ust. 2 pkt 4 uchwały;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,05,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,
 - d) wysokość obiektów małej architektury – do 6 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KX1** i **KX2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren istniejących dojazdów w formie ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KX1 od 4 m do 7 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem KX2 od 4 m do 5 m,
 - c) w granicach terenów dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
 - ciągu pieszo-jezdnego z pobocznymi,
 - niezbędnych dla prowadzenia ruchu drogowego obiektów i urządzeń,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - e) dopuszcza się utwardzenie do 100% powierzchni terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren istniejącej drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 7,5 m do 9 m,
 - b) realizacja drogi wewnętrznej jako jednoprzestrzennej, bez wydzielonej jezdni i chodników, dopuszczanej do realizacji jako drogi jednojezdniowej z chodnikiem,
 - c) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
 - budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych, w szczególności jezdni, chodników i zjazdów,
 - parkingów i zieleni przydrożnej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu – 10%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także parametry i klasyfikacja dróg oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna drogi – droga zbiorcza,
 - b) teren istniejącej drogi publicznej, ulicy Mirowskiej, wskazanej do poszerzenia pasa drogowego,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu od 15 m do 22 m,
 - d) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
 - obiektów wymienionych w definicjach: „pasa drogowego”, „korony drogi”, „zjazdu”, w art. 4 pkt: 1, 7 i 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

- parkingów i zieleni przydrożnej,
- urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego
- budowli przeciwpowodziowych,

e) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem realizacji: wiat przystankowych oraz nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 20 m²,

f) wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 284 m n.p.m..

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także parametry i klasyfikacja dróg oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna drogi – droga lokalna,
 - b) teren istniejącej ulicy Srebrnej, wskazanej do poszerzenia szerokości pasa drogowego,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 11,5 m do 32 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - d) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
 - obiektów wymienionych w definicjach: „pasa drogowego”, „korony drogi”, „zjazdu”, w art. 4 pkt: 1, 7 i 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - parkingów i zieleni przydrożnej (niskiej),
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego
 - budowli przeciwpowodziowych,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem realizacji: wiat przystankowych oraz nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 20 m².

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także parametry i klasyfikacja dróg oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna drogi – droga dojazdowa,
 - b) teren istniejącej ulicy Manganowej, wskazanej do poszerzenia szerokości pasa drogowego,
 - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 18 m do 21 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - d) w granicach terenu dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
 - obiektów wymienionych w definicjach: „pasa drogowego”, „korony drogi”, „zjazdu”, w art. 4 pkt: 1, 7 i 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - parkingów i zieleni przydrożnej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

- e) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, wiat lub obiektów kontenerowych, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 20 m²;
- f) wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać poziomu 284 m n.p.m.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

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

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 36. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

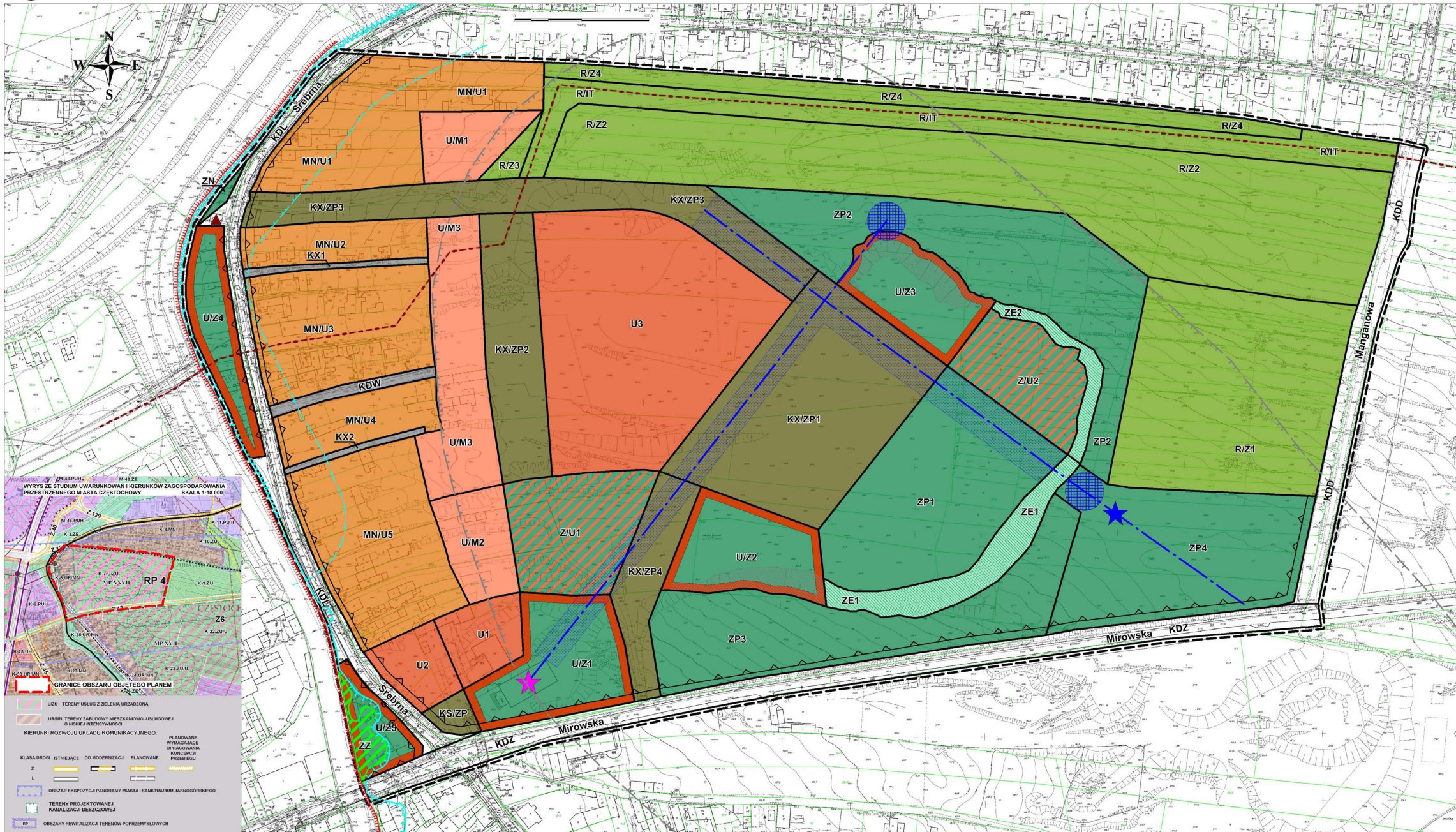
- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 318.XXV.2016
 Rady Miasta Częstochowy
 z dnia 19 maja 2016 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
 W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY ZAWODZIE-DĄBIE POMIĘDZY RZEKĄ KUCELINKĄ I ULICĄ MANGANOWĄ
 RYSUNEK PLANU
 SKALA 1 : 1 000**



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- SKARPA WYROBISKA - WYMAGAJĄCA OCHRONY
- DOMINANTA KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ - WYMAGAJĄCA OCHRONY
- OSIE WIDOKOWE - WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA
- STREFA OCHRONY WIDOKU - WYMAGAJĄCA UKSZTAŁTOWANIA

SYMBOLE LITEROWE OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODREBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- U/M TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/Z TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZIELENIĄ
- Z/U TERENY ZIELENI Z USŁUGAMI
- KS/ZP TERENY PARKINGÓW I ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TERENY ZIELENI NISKIEJ
- R/Z TERENY ROLNICZE I ZIELENI
- R/IT TERENY ROLNICZEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ZE TERENY SKARPY WYROBISKA
- KX/ZP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ
- KX TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ
- KDW TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KDZ TERENY DROG PUBLICZNYCH - DROGA ZBIORCZA
- KDL TERENY DROG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
- KDD TERENY DROG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA

OZNACZENIA OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- ZZ OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA (RAZ NA 100 LAT)
- GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI O NISKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA (RAZ NA 500 LAT)
- GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W ODLEGŁOŚCI 50 M OD PODSTAWY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA DOMINANTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ - WYMAGAJĄCEJ UKSZTAŁTOWANIA
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PUNKTÓW WIDOKOWYCH - WYMAGAJĄCYCH UKSZTAŁTOWANIA
- ISTNIEJĄCE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA (RAZ NA 10 LAT)
- ORIENTACYJNA GRANICA OBSZARU O MOŻLIWOŚCI WYSTĄPIENIA ZŁOŻONYCH LUB SKOMPLIKOWANYCH WARUNKÓW GRUNTOWYCH (MOŻLIWOŚĆ WYSTĄPIENIA NASYPÓW, WYCHODNI WAPIENI, ZJAWISK LUB FORM KRASOWYCH)
- KOLEKTOR SANITARNY
- PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY SKALA 1:15 000

KLASA DROGI ISTNIEJĄCE DO MODERNIZACJI PLANOWANE

PLANOWANE WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA KONCEPCJA PRZEBIEGU

KLASZCZĄCE Z L

OBZAR EKSPONENCJA PANORAMY MIASTA I SANITARIUM JASNOGÓRSKIEGO

TERENY PROJEKTOWANEJ KANALIZACJI DESZCZOWEJ

RP OBSZARY REWALIDACJI TERENÓW POPRZEMYSŁOWYCH

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 318.XXV.2016
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 19 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy 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 z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że:

- a) uchwalenie projektu planu nie spowoduje konieczności realizacji przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
- b) do wydatków wynikających z uchwalenia projektu planu zaliczono konieczność dokonania wykupu terenów dla poszerzenia dróg publicznych oraz środki niezbędne dla przebudowy istniejących dróg publicznych.

2. Ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie planu, będą realizowane przez miasto i finansowane z:

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

3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 318.XXV.2016
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 19 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową

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 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	04.03.2016 r.	osoba fizyczna cały obszar objęty planem.	Wniosek o zmianę brzmienia § 34 projektu uchwały w sposób następujący: „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, do wysokości 30%, w zależności od przeznaczenia terenów”.	Zapis § 34 projektu uchwały: „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%.”	nie - uwzględniona	Brak prawnych możliwości uwzględnienia uwagi i zmiany zapisu § 34 uchwały – zapis w brzmieniu zaproponowanym w uwadze nie stanowi normy prawnej. Istotą opłaty planistycznej jest jej naliczanie od wzrostu wartości wynikającej tylko i wyłącznie z faktu objęcia terenu planem, i przeznaczenia go na konkretny cel. Wysokość opłaty jest dla każdej nieruchomości wyliczana odrębnie (w przypadku jej zbycia) przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem wszystkich zapisów planu mających wpływ na wartość nieruchomości. W przypadku, gdy nie następuje wzrost wartości wynikający ze zmiany jej przeznaczenia w planie (jak w przypadku terenów rolnych, zieleni lub nieruchomości już zabudowanych) opłata ta nie jest naliczana. Opłata jest ustalana w formie decyzji; właściciele nieruchomości biorą udział w postępowaniu związanym z ustaleniem wysokości opłaty na prawach strony.

2.	31.03. 2016 r.	Osoba fizyczna 1. Dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U3.	1. Wniosek o zmianę brzmienia § 19 ust. 3 pkt 3 lit.a projektu uchwały w sposób następujący: „teren przeznaczony dla lokalizacji obiektów usługowych, w szczególności przeznaczony do urządzenia centrum wystawienniczo - handlowego z zapleczem magazynowym i usług innych niż handlowych lub dla lokalizacji obiektów o funkcji sportoworekacyjnej z zapleczem hotelowo - gastronomicznym”.	Zapis § 19 ust. 3 pkt 3 lit. a projektu uchwały: „teren przeznaczony dla lokalizacji obiektów usługowych, w szczególności przeznaczony do urządzenia centrum wystawienniczo - handlowego z zapleczem magazynowym lub dla lokalizacji obiektów o funkcji sportoworekacyjnej z zapleczem hotelowo-gastronomicznym”.	nie - uwzględniona	Uwaga jest bezprzedmiotowa – projekt planu wypełnia w całości żądanie zawarte w uwadze. Teren oznaczony w planie symbolem U3 jest przeznaczony dla lokalizacji usług, w tym mogą na tym obszarze być lokalizowane usługi inne niż handlowe, w tym również usługi związane z działalnością naukową, technologiczną lub inną związaną z udoskonalaniem produktów jak i procesów technologicznych – pod warunkiem, że zakres prowadzonej działalności jest zgodny z definicją usług zawartą w § 5 ust. 1 pkt 6 projektu uchwały. W projekcie uchwały użyte jest określenie „w szczególności” – stanowiąc jedynie przykładowe wyliczenie usług, jakie mogą być lokalizowane w granicach terenu oznaczonego symbolem U3.
		2. Dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami U/Z2 i U/Z3.	2. Wniosek o zmianę brzmienia § 20 ust. 2 pkt 4 lit. f tiret pierwszy projektu uchwały w sposób następujący: „- budynki o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub kalenicy głównej – do 14 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości części budynku stanowiącego elementy komunikacji między dnem wyrobiska a górną skarpą wyrobiska, lecz nie więcej niż o 6 m powyżej poziomu górnej krawędzi skarpy wyrobiska i z ograniczeniem tej wysokości do poziomu 280 m n.p.m.”	Zapis § 20 ust. 2 pkt 4 lit. f tiret pierwszy projektu uchwały: „- budynki o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej – do 14 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości części budynków stanowiących elementy komunikacji między dnem wyrobiska a górną skarpą wyrobiska, lecz nie więcej niż o 6 m powyżej poziomu górnej krawędzi skarpy wyrobiska i z ograniczeniem tej wysokości do poziomu 274 m n.p.m.”	nie-uwzględniona	Zgodnie z danymi wynikającymi z mapy zasadniczej wysokość poziomu górnej skarpy wyrobiska wzdłuż terenu oznaczonego symbolem U/Z2 wynosi od 263 m n.p.m. do 270 m n.p.m. (pozwala to lokalizację obiektów o wysokości wynoszącej co najmniej 4 m powyżej poziomu górnej skarpy wyrobiska), a wysokość górnej skarpy wyrobiska wzdłuż terenu oznaczonego symbolem U/Z3 wynosi poniżej 268 m n.p.m. (pozwala to lokalizację obiektów o wysokości wynoszącej 6m powyżej poziomu górnej skarpy wyrobiska). W projekcie planu parametry obiektów budowlanych zostały przyjęte z uwzględnieniem występujących uwarunkowań, w sposób maksymalny, tak aby nie ograniczać możliwości realizacji inwestycji i jednocześnie w sposób chroniący strefy widokowe.
		3. Dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami U/Z2 i U/Z3.	3. Wniosek o zmianę brzmienia § 20 ust. 2 pkt 4 lit. f tiret drugi projektu uchwały w sposób następujący: „- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20 m i z ograniczeniem tej wysokości do poziomu 280 m n.p.m.”	Zapis § 20 ust. 2 pkt 4 lit. f tiret drugi projektu uchwały: „- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 20 m i z ograniczeniem tej wysokości do poziomu 274 m n.p.m.”	nie - uwzględniona	Zgodnie z danymi wynikającymi z mapy zasadniczej wysokość poziomu dna wyrobiska w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami U/Z2 i U/Z3 waha się od 250 m n.p.m. do 254m n.p.m. jedynie na niewielkim fragmencie terenu oznaczonego symbolem U/Z3 zwiększa się do 256m n.p.m. Pozwala to na lokalizację na znaczącej części terenów oznaczonych symbolami U/Z2 i U/Z3 obiektów budowlanych o wysokości wynoszącej 20m, ze zmniejszeniem tej wysokości do 18m jedynie na fragmencie terenu oznaczonego symbolem U/Z3. W projekcie planu parametry obiektów budowlanych zostały przyjęte z uwzględnieniem występujących uwarunkowań, w sposób maksymalny, tak aby nie ograniczać możliwości realizacji inwestycji i jednocześnie w sposób chroniący strefy widokowe.
		4. Dotyczy	4. Wniosek o zmianę	Zapis § 28 ust. 1 pkt 4	nie -	Brak jest zasadności dla

		terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem KX/ZP1.	brzmienia § 28 ust. 1 pkt 4 lit. f tiret pierwszy projektu uchwały w sposób następujący: „ - wysokość budynków i wiat – do 12 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości tymczasowych obiektów pełniących funkcje wystawiennicze lub rekreacyjne – do 16 m, ”	lit. f tiret pierwszy projektu uchwały: „ - wysokość budynków, wiat i obiektów kontenerowych – do 8 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości tymczasowych obiektów pełniących funkcje wystawiennicze lub rekreacyjne – do 16 m, ”	uwzględniona	uwzględnienia złożonej uwagi. Intencją organu sporządzającego projekt planu było zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem KX/ZP1 w formie terenów: komunikacji pieszojezdnej, parkingów i zieleni urządzonej – miejsca służącego do obsługi sąsiadujących terenów usługowo – rekreacyjnych. Na terenie KX/ZP1 dopuszczono lokalizację zabudowy usługowej – ale tylko w ograniczonym zakresie, ograniczając powierzchnię terenu dopuszczoną do lokalizacji budynków usługowych i wysokość tych budynków. Ustalenia planu dopuszczają zwiększenie tych parametrów – ale tylko dla lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym.
3.	05.04. 2016 r.	Stowarzyszenie Architektów Polskich SARP Oddział w Częstochowie ul. Kopernika 11/13 Częstochowa 1. Dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem ZP4	1. Wniosek o uwzględnienie w części tekstowej i graficznej planu upamiętnienia miejsca jenieckiego obozu zagłady Warthenlager stalag 365, gdzie zginęło ok. 10 tys. żołnierzy. Wniosek o zmianę brzmienia § 23 ust. 3 pkt 3 lit. a projektu uchwały i zastąpienia sformułowania „z dopuszczeniem” zapisem o „konieczności i obligatoryjności”. Brak woli może spowodować nie podjęcie i nieuwzględnienie działań w tym zakresie. Dla działki stanowiącej własność miasta położonej w granicy terenu ZP4 plan powinien zawierać zapis o obligatoryjnej konieczności upamiętnienia. Jest to uzasadnione koniecznością przekazania historii ziemi Częstochowy zarówno dla obecnego, jak i dla przyszłego pokolenia.	Zapis § 23 ust. 3 pkt 3 lit. a projektu uchwały: a) tereny przeznaczone dla zagospodarowania jako teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji: (...) - miejsca upamiętniającego obóz jeniecki z okresu II wojny światowej, w tym poprzez realizację: tablicy, obelisku, pomnika lub wieży, wraz z utworzeniem przestrzeni publicznej,	nie - uwzględniona	Nie negując konieczności i potrzeby utworzenia miejsca upamiętniającego obóz jeniecki z okresu II wojny światowej w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP4, należy jednak stwierdzić brak prawnych możliwości uwzględnienia złożonej uwagi i zmiany zapisu § 23 ust. 3 pkt 3 lit. a uchwały w sposób zaproponowany w uwadze. Nakazy wprowadzane w przepisach prawa, w tym w planach miejscowych, jeżeli nie stanowią normy ogólnej (zapisu, który musi być realizowany przez wszystkich), muszą mieć konkretnego adresata, i muszą w sposób jednoznaczny określać zakres wymaganych działań. Wprowadzane nakazy muszą być oparte na podstawach prawnych, odpowiadać posiadanym kompetencjom. Jak wynika z treści złożonej uwagi, obowiązek wykonania miejsca upamiętniającego obóz jeniecki musiałby zostać nałożony na gminę (organ wykonawczy gminy). Zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosowanie nakazów w planie miejscowym ma służyć określeniu sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – nie może być jednak rozumiane jako możliwość wprowadzenia nakazu realizacji konkretnych inwestycji w określonych przez plan miejscach. Również z innych przepisów nie wynika, że Rada Miasta posiada uprawnienia wprowadzenia w planie miejscowym nakazu realizacji przez Prezydenta Miasta inwestycji.
		2. Dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem	2. Wniosek o doprecyzowanie zapisu § 21 pkt 2f projektu uchwały. W ocenie Autorów złożonej uwagi	Autorzy wniosku błędnie przywołali numerację zapisu – powinno być § 21 ust. 2 pkt 4 lit. f; brzmienie zapisu w	nie - uwzględniona	Uwaga jest bezprzedmiotowa – projekt planu wypełnia w całości żądanie zawarte w uwadze – w projekcie planu ograniczono wysokość budynków do 14 m.

	Z/U2.	<p>zapis ten jest mylący; według odczytania przez Nich projektu planu, w projekcie planu figuruje zapis:</p> <p>„dla budynków o wysokości do górnej krawędzi elewacji lub w kalenicy – do 14 m”, a następnie figuruje zapis, że „wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych do 24 m”. Autorzy uwagi podnoszą, że obiektem budowlanym jest między innymi budynek, dlatego bez doprecyzowania poprzedzającego zapisu, że wysokość – do 14 m dotyczy wysokości do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy budynków, można przez przypadek dopuścić budynki wyższe, w tym do 24 m (co daje około siedem pięter).</p>	<p>projekcie uchwały:</p> <p>b) maksymalna wysokość i gabaryty obiektów:</p> <p>- budynki o wysokości do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) lub w kalenicy głównej – do 14 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości części budynków stanowiących elementy komunikacji między dnem wyrobiska a górną skarpią wyrobiska, lecz nie więcej niż o 6 m powyżej poziomu górnej krawędzi skarpy wyrobiska (z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m.),</p> <p>– wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 24 m, z ograniczeniem ich wysokości do poziomu 284 m n.p.m..</p>		<p>Ustalenia planu dopuszczają zwiększenie tego parametru – ale tylko dla części budynków umożliwiających komunikację między dnem wyrobiska a górną skarpią wyrobiska (np. wind, klatki schodowej).</p> <p>Obawy Autorów uwagi, że dopuszczenie lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem Z/U2 innych obiektów budowlanych o wysokości wyższej niż ustalona planem wysokość budynków, może być rozumiane, jako dopuszczenie do lokalizacji na tym terenie budynków 7-piętrowych, o wysokości do 24 m są niezasadne. Zgodnie z zasadami logiki oraz zasadami systemowej i funkcjonalnej wykładni prawa, norma szczególna uchyla normę ogólną – co oznacza, że zapis dotyczący wszystkich obiektów budowlanych (norma ogólna) nie może być stosowany do budynków objętych odrębnym zapisem (normą szczególną).</p>
	3. Dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem Z/U2.	<p>3. Wniosek o zmianę zapisu § 21 pkt 2e wskazującego, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu wynosi 50%. Według oceny Autorów uwagi, jest to za mało; symbol Z/U oznacza teren o nadrzędności zieleni nad usługami, dlatego podstawową funkcją terenu jest zieleń z dopełnieniem w postaci zabudowy usługowej.</p>	<p>Autorzy wniosku błędnie przywołali numerację zapisu – powinno być § 21 ust. 2 pkt 4 lit. e; brzmienie zapisów dla terenu oznaczonego symbolem Z/U2 w projekcie uchwały:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;</p> <p>2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:</p> <p>a) obiekty sportu i rekreacji,</p> <p>b) zabudowa usługowa;</p> <p>(...) 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>- maksymalna – 0,5,</p> <p>- minimalna – równa lub większa od 0,</p> <p>b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,</p> <p>c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,</p> <p>d) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 50% powierzchni terenu,</p> <p>e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu – 50%.</p>	nie - uwzględniona	<p>Brak jest zasadności dla uwzględnienia złożonej uwagi. Należy zwrócić uwagę, że intencją organu sporządzającego projekt planu było zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem Z/U w formie zieleni urządzonej. Pojęcie to jest odmienne od pojęcia terenu biologicznie czynnego (definiowanego przez przepisy z zakresu Prawa budowlanego).</p> <p>Zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego pod pojęciem terenów zieleni urządzonej rozumie się tereny takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje. Cechą charakterystyczną takich terenów jest utwardzenie stosunkowo dużych powierzchni – w celu: realizacji ścieżek dla pieszych lub rowerów, realizacji placów służących jako miejsca spotkań, rekreacji lub zabaw dzieci, lokalizacji obiektów małej architektury, altan. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, że parametr określający powierzchnię biologicznie czynną został przyjęty w sposób prawidłowy, przy czym należy podkreślić, że jest to wielkość określona jako minimalna. Projekt planu określa wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy, w tym ogranicza powierzchnię, jaka może być zajęta przez zabudowę do 25% powierzchni działki budowlanej (jest to wielkość określona jako maksymalna) – co przesądza o tym, że budynki o funkcji usługowej, sportowej i rekreacyjnej będą jedynie dopełniać podstawowe</p>

	4. Dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami U/Z2 i U/Z3	4. Wniosek o zmianę zapisu z U/Z2 na Z/U2 i U/Z3 na Z/U3 na terenie naturalnej skarpy krajobrazowej Według oceny Autorów uwagi pojawia się zagrożenie likwidacji przez zabudowanie naturalnej skarpy, która jest nadrzędną ceną krajobrazową wartością tego terenu	–	nie - uwzględniona	przeznaczenie terenu. Brak jest zasadności dla uwzględnienia złożonej uwagi. Przyjmowane w planach miejscowych symbole literowe mają na celu umożliwienie jednoznacznego powiązania rysunku planu miejscowego i tekstu planu miejscowego (nie ma prawnego znaczenia, czy w planie teren został oznaczony symbolem Z czy U – istotne są ustalenia odnoszące się do terenu zawarte w części tekstowej i rysunkowej planu). Organ sporządzający projekt planu nie neguje konieczności i potrzeby ochrony skarpy wyrobiska, jednak intencją podjęcia planu na tym obszarze nie było wprowadzenie bezwzględnej ochrony tego obszaru przed zabudową (np. poprzez wprowadzenie na tym terenie jednej z form ochrony przyrody). Celem sporządzanego planu jest umożliwienie aktywizacji terenów przemysłowych, zdegradowanych, w sposób wykorzystujący i eksponujący występujące na tym obszarze wartości przyrodnicze i kulturowe. W projekcie planu wprowadzono szereg regulacji odnoszących się do terenu wyrobiska i mających na celu jego ochronę (np. w §6 ust. 2 projektu uchwały).
	5. Pas drogowy ulicy Mirowskiej (teren oznaczony symbolem KDZ).	5. Autorzy uwagi stoją na stanowisku, że nie można rozpatrywać przedmiotowego terenu bez całościowej analizy całego obszaru Złotej Góry. Proponują obniżyć ulicę Mirowską (obecnie wjeżdża się pod górę), co umożliwi wprowadzenie kładki bezkolizyjnego przejścia dla pieszych w kierunku południowym, wykorzystującego konfigurację terenu.	–	nie - uwzględniona	Brak jest zasadności dla uwzględnienia złożonej uwagi. Miasto nie dysponuje obecnie środkami finansowymi na realizację takiej inwestycji – obniżenie poziomu ulicy Mirowskiej wiązałoby się nie tylko z bardzo dużymi kosztami związanymi z przebudową samej ulicy, lecz również spowodowałoby konieczność przełożenia uzbrojenia magistralnego przebiegającego w pasie drogowym tej ulicy