

**UCHWAŁA NR 42/VII/2007
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia 5 lutego 2007 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Krakowskiej w Częstochowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) - Rada Miasta Częstochowy uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Krakowskiej, Strażackiej i Alei Wojska Polskiego, nad rzeką Wartą w Częstochowie.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem", zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, stanowi załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w dzielnicy Stare Miasto, w rejonie ulic Krakowskiej, Strażackiej i Alei Wojska Polskiego, nad rzeką Wartą.
2. Celem planu jest:
 - 1) rewitalizacja obszaru zdegradowanego;
 - 2) zdynamizowanie przestrzeni miejskiej;
 - 3) stworzenie prestiżowego ośrodka usługowego;
 - 4) ochrona wartości kulturowych, w tym krajobrazu kulturowego;
 - 5) zainicjowanie pozytywnych zmian zagospodarowania przestrzennego otoczenia.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 2) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy prawne;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który jest dominujący na tym obszarze i któremu są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej, sportu, rekreacji lub wypoczynku, turystyki a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w tym obsługa nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe lub badawcze, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, jak banki, domy maklerskie, instytucje leasingowe, kredytowe, brokerskie, towarzystwa ubezpieczenia, fundusze emerytalno - rentowe itp., doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi np. fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego itp., działalność biur, agencji turystycznych, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, prowadzenie kursów i szkoleń a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
- 7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych z zakresu:
 - a) administracji publicznej,
 - b) oświaty,
 - c) ochrony zdrowia,
 - d) działalności socjalnej, w tym opieki społecznej,
 - e) porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) granica terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 6) akcent urbanistyczny;
 - 7) elewacje reprezentacyjne;
 - 8) strefy głównych wejść,
 - 9) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 10) obiekt o wartościach zabytkowych do zachowania.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - 2) aleje, szpalery i grupy drzew.

§ 5.

1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
 - 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionego terenu;

- 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 6.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

1. Ustala się następujące grupy kategorii oraz kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) komunikacja;
- 2) usługi;
- 3) zielenie urządzone;
- 4) infrastruktura techniczna.

2. Przyporządkowuje się poszczególnym grupom kategorii oraz kategoriom przeznaczenia terenu następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) tereny komunikacji: KDZ, KDL, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDW;**
- 2) tereny zabudowy usługowej: U-1, U-2, U-3, UC, U/KS-1, U/KS-2;**
- 3) tereny zieleni urządzonej: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5;**
- 4) tereny urządzeń infrastruktury technicznej: E, K.**

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
 - 1) hierarchiczny układ komunikacyjny zapewniający właściwą dostępność terenów przeznaczonych na zainwestowanie przy równoczesnej segregacji ruchu;
 - 2) powiązanie terenu usługowego oznaczonego na rysunku planu symbolem UC z centrum miasta poprzez stworzenie atrakcyjnego wejścia od ulicy Krakowskiej;
 - 3) ekspozycja reprezentacyjnych elewacji obiektów z terenów publicznych;
 - 4) kompozycja zieleni na terenach bulwarów nadrzecznych, terenów publicznych oraz w zespołach usług.
2. Ochrony wymagają:
 - 1) formy budynków zabytkowych oraz o wartościach kulturowych lub krajobrazowych wskazanych w rysunku planu;
 - 2) istniejąca zielenie nadrzeczna, towarzysząca zabudowie oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy winny mieć powierzchnię utwardzoną i uszczelnioną.
3. Ustala się ochronę ekspozycji sylwety klasztoru na Jasnej Górze oraz Katedry Św. Rodziny z dróg i terenów publicznych a szczególnie Alei Wojska Polskiego.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w obrębie której obowiązuje wymóg prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.
2. Ustala się ochronę zewnętrznej formy budynków zabytkowych, wskazanych na rysunku planu polegającą na zachowaniu podstawowych elementów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD-1, KDD-2, KDD-3 obiektów małej architektury, reklam oraz urządzeń technicznych oraz zieleni.
2. Obiekty małej architektury winny mieć jednolitą formę w granicach całych ciągów ulic, o których mowa w ust. 1.
3. Dopuszczalne parametry reklam wolnostojących lokalizowanych w granicach dróg, o których mowa w ust. 1 określi właściwy zarządca drogi.

§11.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2 w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy KDZ oraz w linii odpowiadającej tylnej elewacji budynku szkoły od południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-3 w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenami U-2 i U/KS-2;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/KS-1 w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami ulic KDZ i KDL oraz w linii zabudowy budynku liceum wzdłuż ul. Krakowskiej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/KS-2 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami drogi KDW oraz w odległości odpowiadającej tylnej elewacji budynku szkoły na terenie oznaczonym symbolem U-2, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-4 w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem KDW, 10 m od wschodniej granicy terenu oraz w linii odpowiadającej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach U-2 i U/KS-2, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub działek:

Symbol przeznaczenia terenu	Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub działek
U-2, U/KS-2	80%
UC	95%
U/KS-1	50%
ZP-4, ZP-5	20%

3. Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej:

Symbol przeznaczenia terenu	Minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej
U-1	0,25
U-3	0,4
ZP-4, ZP-4	0,75

§12.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Teren objęty niniejszym planem miejscowym nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym w zakresie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się zakaz podziału nieruchomości.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2:
 - 1) dopuszcza się podział terenu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie jednej drogi wewnętrznej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-3 ustala się zakaz podziału nieruchomości.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC
 - 1) dopuszcza się podział terenu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/KS-1 dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 2 działki.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/KS-2 dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 2 działki.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP-4, ZP-5:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie działek pod zabudowę;
 - 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi KDW ustala się na 90°.

§14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 2) ogrodzenie terenu powinno być ażurowe, wykonane z cegły oraz kutego metalu.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2 ustala się zakaz stosowania pełnych ogrodzeń.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-3 wprowadza

się następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 2) ochronę istniejącej zieleni wysokiej, polegającą na zachowaniu co najmniej 75% drzew o wysokości przekraczającej 5 m.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/KS-1 ustala się obowiązek wprowadzenia wzdłuż ulic KDZ i KDL szpalerów drzew z gatunków szybko rosnących, odpornych na zanieczyszczenie komunikacyjne oraz zieleni niskiej.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP-4, ZP-5 wprowadza się następujące ustalenia:
- 1) zakaz ogrodzenia wydzielanych działek;
 - 2) część każdego z terenów powinna być przeznaczona na realizację ciągu pieszego łączącego teren U-3 z południową granicą terenu ZP 5 w formie bulwaru z miejscami odpoczynku oraz niekubaturowymi urządzeniami sportu i rekreacji;
 - 3) ciąg pieszy, o którym mowa w pkt. 2 powinien mieć powiązania z terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

§15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Linie rozgraniczające ulic i dróg oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego.
2. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, powinno się prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic oraz w granicach wydzielonych dróg wewnętrznych.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach z zastrzeżeniem ust. 4, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać.
4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U-1, U-3 dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia związanych wyłącznie z przyłączeniem nieruchomości do sieci.
5. Dla realizacji urządzeń, o których mowa w ust. 3 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.
6. Ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
7. Dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć, na terenach określonych w planie symbolem UC, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać.
8. Dopuszcza się likwidację istniejących ujęć wody.
9. W zakresie odprowadzania wód i ścieków opadowych ustala się:

- 1) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, z terenów ulic lub innych niezabudowanych powierzchni utwardzonych;
 - 2) na pozostałych terenach dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji np. w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania.
10. Ustala się wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej.
11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych; wszelkie sieci należy realizować jako podziemne.
12. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w ilości zależnej od mocy zapotrzebowanej, na terenach własnych inwestorów.
13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę gazu z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów do sieci po spełnieniu warunków technicznych.
14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) jako podstawowe zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu, paliw ekologicznych lub niekonwencjonalnych źródeł energii.
15. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§16.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W przypadku etapowej realizacji inwestycji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UC ustala się obowiązek tymczasowego zagospodarowania części terenu nie wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 17 ust. 4 na parkingi lub zieleń urządzoną.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia dla wyodrębnionych terenów

§ 17.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1** ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie na usługi publiczne
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie na usługi komercyjne lub mieszkania,
 - 3) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz rozbudowy oraz zmiany zewnętrznej formy istniejącego budynku wpisanego do rejestru zabytków;
 - b) w przypadku remontu budynku dopuszcza się stosowanie wyłącznie tradycyjnych materiałów elewacyjnych – tynk, cegła oraz

pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, a kolorystyka elewacji, dachu oraz ukształtowanie detali architektonicznych powinny odpowiadać pierwotnym cechom obiektu, wynikającym z historycznego przekazu;

c) parkingi należy zapewnić w granicach nieruchomości w ilości co najmniej 8 stanowisk.

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

1) podstawowe przeznaczenie na usługi publiczne;

2) dopuszczalne przeznaczenie na usługi komercyjne, mieszkania oraz drogi wewnętrzne;

3) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granic nieruchomości z tą drogą,

b) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu oraz do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać odpowiednich wysokości budynku szkoły w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,

c) parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą lub 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

d) dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

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

1) podstawowe przeznaczenie na usługi komercyjne z zakresu handlu, gastronomii lub kultury;

2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wprowadza się zakaz zmiany podstawowych elementów zewnętrznej formy istniejącego budynku – proporcji bryły oraz frontowej elewacji, kątów nachylenia połaci dachu,

b) w przypadku remontu budynku dopuszcza się stosowanie wyłącznie tradycyjnych materiałów elewacyjnych – tynk, cegła oraz pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,

c) należy zapewnić parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 4 i nie więcej niż 10 stanowisk.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie na usługi komercyjne z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w formie galerii handlowej, mieszczącej zespół sklepów, innych usług, w tym kino i lokale gastronomiczne oraz parking i drogi wewnętrzne;

2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy w liniach zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi terenu od strony wschodniej, południowej i zachodniej,

b) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do

- najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18 m, z zastrzeżeniem lit. C,
- c) dopuszcza się wypiętrzenia przekraczające wysokość, o której mowa w lit. b, o nie więcej niż 4 m, których powierzchnia nie przekroczy łącznie 40% powierzchni zabudowy,
 - d) liczba nadziemnych kondygnacji przeznaczonych na usługi nie może przekraczać 2, a w miejscach wypiętrzeń 3,
 - e) realizowana zabudowa powinna mieć formę reprezentacyjną, o wyraźnie zarysowanych podziałach poziomych elewacji oraz zaakcentowanych strefach głównych wejść,
 - f) główne wejścia należy lokalizować od strony zachodniej i wschodniej,
 - g) wyklucza się zastosowanie blach fałdowych oraz tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów wykończeniowych elewacji,
 - h) reklamy świetlne mogą być umieszczane na elewacjach w ciągach poziomych, które należy wyznaczyć w projekcie budowlanym obiektu,
 - i) wyklucza się stosowanie reklam świetlnych w formie kasetonów o prostokątnych powierzchniach z umieszczonymi na nich napisami, logo lub pojedynczymi literami; reklamy mogą mieć wyłącznie formę znaku lub sekwencji znaków odpowiadającą formie logo lub stanowiącą napis,
 - j) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m,
 - k) drogi wewnętrzne powinny zapewnić powiązanie ulicy KDZ z drogą KDW i umożliwić ewakuację z terenu w kierunku ulic Krakowskiej, Strażackiej oraz Alei Wojska Polskiego,
 - l) należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością w ilości odpowiadającej wskaźnikowi co najmniej 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - m) dopuszcza się budowę parkingów podziemnych,
 - n) co najmniej 75% dróg wewnętrznych powinna być przeznaczona wyłącznie dla ruchu pojazdów klientów,
 - o) działalność prowadzona na terenie nie może powodować uciążliwości dla otoczenia.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/KS-1** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na usługi komercyjne z wyjątkiem stacji paliw lub parkingi;
- 2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia przeznaczona na parkingi powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni terenu,
 - b) wysokości zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 24 m w przypadku lokalizacji w południowej części terenu lub 18 m w przypadku lokalizacji w północnej części terenu,
 - c) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać 8,
 - d) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej należy zapewnić

miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wg wskaźnika co najmniej 1 stanowisko na 80 m² powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem hotelu lub wg wskaźnika 0,4 stanowiska na 1 pokój gościnny w przypadku hotelu,

e) w przypadku przeznaczenia całego terenu na parking należy zapewnić co najmniej 120 miejsc parkingowych,

f) nie mniej niż 60 ogólnodostępnych miejsc parkingowych należy zapewnić nie później niż jednocześnie z realizacją ulicy KDL,

g) dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/KS-2** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie na usługi komercyjne, w tym związane z komunikacją, lub parkingi;

2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu oraz do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać odpowiednich wysokości budynku szkoły, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-2, w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,

b) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać 4,

c) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wg wskaźnika co najmniej 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 60 miejsc w parkingu naziemnym, z czego co najmniej połowa powinna być ogólnodostępna,

d) w przypadku przeznaczenia całego terenu na parking należy zapewnić co najmniej 60 miejsc parkingowych, z czego co najmniej połowa powinna być ogólnodostępna,

e) dopuszcza się budowę parkingów podziemnych.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP-1, ZP-2, ZP3** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie na zieleń urządzoną;

2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem lit. B,

b) na terenie ZP-3 dopuszcza się wznoszenie budowli takich, jak pomniki lub instalacje przestrzenne o charakterze formalnym lub symbolicznym,

c) zakaz ogrodzenia terenów,

d) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i miejsc odpoczynku.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP-4, ZP-5** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie na zieleń urządzoną, nie stanowiącą inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2) dopuszczalne przeznaczenie:

a) terenu ZP-4 na usługi,

b) terenu ZP-5 na usługi i drogę publiczną lub wewnętrzną,

- 3) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ewentualna zabudowa na terenie ZP-4 może być lokalizowana w północnej części terenu, w granicach obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ewentualna zabudowa na terenie ZP-5 może być lokalizowana pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej części terenu na drogę, o której mowa w pkt 2, lit. b, w uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Dróg,
 - c) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - d) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać 2, w tym poddasze,
 - e) w przypadku lokalizacji usług, o których mowa w pkt. 2 dopuszcza się parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością w granicach własnych nieruchomości w ilości nie więcej niż 20 stanowisk łącznie na terenie ZP-4 oraz nie więcej niż 10 stanowisk łącznie na terenie ZP-5.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyczne – stację transformatorową.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się przeznaczenie na urządzenia odprowadzenia ścieków.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:
- 1) przeznaczenie na ulicę zbiorczą;
 - 2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
 - b) szerokość jezdni co najmniej 7 m,
 - c) chodniki dwustronne,
 - d) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
 - e) na całej długości pasa drogowego wymagane jest obustronne nasadzenie zieleni wysokiej oraz zalecane urządzenie zieleni niskiej;
 - f) w liniach rozgraniczających ulicy zalecana jest budowa ścieżek rowerowych.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:
- 1) przeznaczenie na ulicę lokalną;
 - 2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 23 m,
 - b) wymóg realizacji dwóch jezdni o szerokość co najmniej 6 m, przedzielonych pasem zieleni z ciągiem pieszym,
 - c) ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni w osi ulicy,
 - d) chodniki dwustronne,
 - e) w liniach rozgraniczających ulicy zalecana jest budowa ścieżek rowerowych,
 - f) zaleca się wprowadzenie akcentu urbanistycznego - obiektu, który koncentruje uwagę obserwatorów i ułatwia orientację w terenie, pełniąc funkcję łatwo zapamiętywanego symbolu, w postaci obelisku, fontanny lub innego elementu formalnego,

w miejscu wskazanym na rysunku planu,
g) realizację ulicy KDL należy powiązać z realizacją parkingu na terenie U/KS-1, zgodnie z ustaleniami ust. 5, pkt. 2 lit. f.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD2, KDD-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie na ulice dojazdowe;
- 2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokości jezdni co najmniej 6 m,
 - c) wymagane chodniki co najmniej po jednej stronie,
 - d) dopuszcza się realizację zatok postojowych.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDp** ustala się przeznaczenie na ciąg pieszy.

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

- 1) przeznaczenie na drogę wewnętrzną;
- 2) następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających 12 m,
 - b) szerokość jezdni co najmniej 7 m,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji przyulicznych miejsc parkingowych oraz reklam wolnostojących.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 18.

Określa się, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, w następujących wysokościach:

Symbol przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
U-3	20%
UC, U/KS-1, U/KS-2	30 %
U-1, U-2, ZP-1, ZP-2, ZP-3, E, K, KDZ, KDL, KD-1, KD-2, KD-3, KDp, KDW	0 %
ZP-4, ZP-5	10 %

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 20.

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 21.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

*Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy*

(-)Piotr Kurpios