

**UCHWAŁA NR 290/XVIII/2012
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 26 stycznia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Częstochowie w dzielnicy Śródmieście w rejonie Alei Wolności oraz ulic: Jana III Sobieskiego,
Śląskiej i Focha.**

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 (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, iż 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. zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Śródmieście w rejonie Alei Wolności oraz ulic: Jana III Sobieskiego, Śląskiej i Focha.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem”, obejmuje południowy fragment centrum miasta - dzielnicy Śródmieście w Częstochowie, położony między Aleją Wolności oraz ulicami: Jana III Sobieskiego, Śląską i Focha.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni ok. 4,42 ha, określono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała oraz część graficzną w formie rysunku wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi, integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – stwierdzenie, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 4. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby oraz warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2., obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym minimalne wskaźniki liczby miejsc parkingowych;
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3., obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obejmujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej

zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

3) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4., obejmujące m.in. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36. ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej -MW,
 - b) teren obiektów zamieszkania zbiorowego oraz obiektów użyteczności publicznej – MZh/Up,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów użyteczności publicznej – MW/Up,
 - d) tereny zabudowy użyteczności publicznej – Up,
 - e) tereny parkowania oraz obiektów użyteczności publicznej – KS/Up,
 - f) tereny dróg publicznych:
 - lokalnej – KDL,
 - dojazdowej – KDD;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w ustawie;
- 6) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub projektowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;

- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania dominujący na danym terenie, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą przestrzeń lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zieleń o funkcji kompozycyjnej/estetycznej, ozdobnej, izolacyjnej lub rekreacyjnej a w szczególności szpalery drzew i krzewów, skwery, trawniki, ogrody przydomowe z elementami małej architektury;
- 12) zabudowie użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynki: biurowe, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, poczty lub telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji;
- 13) obiektach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć - budynki, kondygnacje lub lokale użytkowe: biurowe, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, poczty lub telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne obiekty przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji;
- 14) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem, niebędący znakiem drogowym lub informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 15) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę informacyjną o powierzchni do 0,7 m² umieszczoną na budynku;
- 16) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków w stanie wykończonym, zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;
- 17) ciągu pieszym/pasażu – należy przez to rozumieć nawierzchnię powierzchni terenu ukształtowaną w sposób zapewniający komunikację pieszych pomiędzy ulicami oraz obiektami użyteczności publicznej, ograniczoną/wyznaczoną: znakami drogowymi, obiektami małej architektury oraz elewacjami obiektów lub wyróżnioną rodzajem/kolorem nawierzchni i stanowiącą uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, harmonijnie z nim współistniejące na warunkach ustalonych w planie.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego - odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 3) pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:

- 1) sytuowania nowych budynków i elementów rozbudowy obiektów istniejących zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) stosowania rozwiązań architektonicznych uwzględniających konieczność ukształtowania przestrzeni, tworzącej harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań: funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych;
- 3) harmonijnego wkomponowania nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 4) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 5) stworzenia układu komunikacyjnego, zapewniającego sprawną obsługę obszaru, w oparciu zaprojektowane i wydzielone fragmenty pasów drogowych;
- 6) wykorzystania istniejącej zieleni dla nowych, ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów.

2. Dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadza się:

- 1) nakaz ujednolicenia formy, wystroju architektonicznego i skali/gabarytów projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach jednej działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się łączne zagospodarowanie działek sąsiednich, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkowania pod warunkiem zachowania równoczesności tego zagospodarowania;
- 3) zagospodarowanie terenów położonych we wschodniej części obszaru objętego planem - oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Up, MW/Up i 2Up – należy kształtować jako zwartą zabudowę śródmiejską o szerokościach elewacji frontowych (od strony/wzdłuż ulic) równych szerokościom odpowiednich terenów;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych - nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji wolno-stojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam za wyjątkiem znaków drogowych, integralnych części przystanków komunikacji publicznej i elementów gminnego systemu informacji;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych ze zmiennym obrazem wyświetlanym/emitowanym w formie elektronicznej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie w parterze obiektów kubaturowych nośników reklamowych wyłącznie w formie szyldów, tablic, plansz oraz neonów, napisów z nazwą firmy/sklepu, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 1 m;
- 4) ustala się, że szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji, w tym montowane prostopadle w stosunku do elewacji budynku, mogą być umieszczane przy wejściach w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji, a ich długość łącznie z elementami konstrukcyjnymi nie może przekraczać 1 m od lica budynku, przy czym jeżeli lokal znajduje się w parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru tego budynku.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz odprowadzenia wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
- 2) dla celów ochrony przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW i MW/Up ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się używanie ciepła sieciowego dla celów ogrzewania, chłodzenia/wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach, a także uzupełnianie tego źródła przez energię uzyskiwaną z kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, systemów rekuperacji;
- 4) dopuszcza się stosowanie elektrycznych lub gazowych podgrzewaczy wody użytkowej;
- 5) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchnicznej warstwy gleby, ustala się, że masy ziemne zdjęte w ramach prowadzonych robót budowlanych, należy rozproszyc po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu, a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

2. Określa się następujące zasady postępowania z odpadami:

- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia dla każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów w celu przewiezienia do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania;
- 2) ustala się zakaz składowania i magazynowania na obszarze objętym planem odpadów komunalnych i przemysłowych.

3. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej;
- 2) nakaz wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień w pasach drogowych projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszych w formie szpalerów, założeń alejowych lub kompozycji pojedynczych nasadzeń oraz drzew ocieniających miejsca parkingowe;
- 3) zachowanie istniejących drzew nie kolidujących z projektowaną funkcją.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Śląską, Jana III Sobieskiego i Aleję Wolności (zlokalizowane poza granicami planu) oraz ulicę Focha.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:

- 1) zachowuje się przebieg linii rozgraniczających, stanowiących jednocześnie granice obszaru objętego planem, dla istniejących ulic: Śląskiej, Jana III Sobieskiego i Alei Wolności;
- 2) wyznacza się tereny dróg publicznych zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu:
 - a) drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) ulicy Focha oznaczony na rysunku planu symbolem KDL - poszerzenie pasa drogowego,

- 3) dopuszcza się możliwość realizacji dróg wewnętrznych w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie ograniczał możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 4) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, z szerokością jezdni nie mniejszą niż określona w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

4. Ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem:

- 1) dla obiektów użyteczności publicznej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla obiektów zamieszkania zbiorowego/hotelu - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

5. Ustala się obowiązek wprowadzania zadrzewień oceniających miejsca parkingowe w liczbie min. 1 drzewo co 5 miejsc parkingowych lub przez szpalery drzew rozdzielających szeregi stanowisk do parkowania.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; nowe odcinki sieci o przekroju zabezpieczającym potrzeby przeciwpożarowe należy wyposażyć w hydranty zewnętrzne;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dachów, z powierzchni utwardzonych, z dróg i parkingów systemem kanałów deszczowych włączonych do kanałów zbiorczych w ulicach;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o zlokalizowane na obszarze planu urządzenia elektroenergetyczne;
- 6) ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych i rozdzielni jako wbudowanych w budynki, obiekty lub umieszczonych w silosach;
- 7) dopuszcza się usytuowanie publicznej sieci teletechnicznej w kanalizacji usytuowanej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych;
- 8) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o sieci i urządzenia sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 3. niniejszej uchwały.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci należy realizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych z uwzględnieniem ustalenia określonego w ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów technicznych oraz innych elementów uzbrojenia terenu (w tym przyłączy) pomiędzy linią rozgraniczającą dany teren a wyznaczoną w planie linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację na dachach budynków urządzeń telekomunikacyjnych będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. 1. Na obszarze planu wprowadza się zakaz zmiany sposobu użytkowania, zabudowy i realizacji nowych inwestycji związanych z lokalizacją:

- 1) obiektów o charakterze produkcyjnym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;
- 2) obiektów magazynowo-składowych i baz transportowych;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², a także handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego;
- 4) stacji paliw płynnych (oleju napędowego, etyliny i LPG);
- 5) inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym: zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 6) innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i mogących powodować pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie:
 - a) emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i odorów;
 - b) wykorzystywania pasów dróg publicznych na potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem inwestycji.

2. Zakazuje się, dla całego obszaru planu, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, a także organizowania tymczasowych targowisk i sprzedaży odręcznej.

§ 11. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Up, MW/Up, 2Up, z wyłączeniem działek nr 11 i nr 14/1, tymczasowe użytkowanie w formie zieleni urządzonej lub miejsc postojowych/parkingów.

2. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, zakazuje się dla całego obszaru planu, lokalizacji wiat i innych obiektów kubaturowych o charakterze tymczasowym oraz organizowania tymczasowych targowisk i sprzedaży odręcznej.

3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, niwelację terenu pod drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania oraz ciągi piesze.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Na terenach objętych planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady zagospodarowania terenów określone poniżej stanowią wraz z innymi ustaleniami planu podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla poszczególnych terenów:
 - a) 2500 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 1Up, MW/Up, 2Up,
 - b) 4000 m² – dla terenu oznaczonego symbolem 2KS/Up,
 - c) 10500 m² – dla terenu oznaczonego symbolem Mzh/Up,
 - d) 7200 m² – dla terenu oznaczonego symbolem 3Up,
 - e) 2250 m² – dla terenu oznaczonego symbolem 1KS/Up,
 - f) 600 m² – dla terenu oznaczonego symbolem MW,
 - g) 4000 m² – dla terenu oznaczonego symbolem 2KS/Up;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych dla poszczególnych terenów:

a) od ulicy Focha:

- 45 m – dla terenu oznaczonego symbolem 1KS/Up,
- 16 m – dla terenu oznaczonego symbolem MW,
- 100 m – dla terenu oznaczonego symbolem 2KS/Up,
- 75 m – dla terenu oznaczonego symbolem 1Up,

b) od Alei Wolności:

- 30 m – dla terenów oznaczonych symbolami: 1Up, MW/Up, 2Up,

c) od ulicy Jana III Sobieskiego:

- 70 m – dla terenu oznaczonego symbolem 2Up,
- 95 m – dla terenu oznaczonego symbolem Mzh/Up,
- 60 m – dla terenu oznaczonego symbolem 3Up,

d) od ulicy Śląskiej:

- 120 m – dla terenu oznaczonego symbolem 3Up,
- 50 m – dla terenu oznaczonego symbolem 1KS/Up.

3) ustala się przebieg projektowanych granic prostopadłe do linii rozgraniczającej pasa drogowego, z tolerancją 50, równoległe do istniejących linii podziału, ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic, a także w celu wyznaczenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych ma umożliwić zachowanie ustaleń planu, a w szczególności lokalizację projektowanej zabudowy, w tym parkingów oraz odpowiedniej wielkości terenu biologicznie czynnego i nie może być mniejsza niż ustalona w § 12 pkt 2, ust 1).

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa, wielorodzinną, miejsca postojowe w kondygnacjach podziemnych, także częściowo zagłębionych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja usług biurowych, kultury, zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się gabaryty nowych, projektowanych budynków na 4 kondygnacje nadziemne, wysokość maksymalna – 16 m.

3. Nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn.

4. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,6 – max.0,8.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 20%.

6. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2. pkt 3).

7. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakaz zaspokojenia w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego pomieszczenia w budynku.

8. Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

9. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja usług biurowych, kultury, opieki zdrowotnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, miejsca postojowe w kondygnacjach podziemnych, także częściowo zagłębionych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa, wielorodzinna, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się gabaryty projektowanych budynków na 5 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 20 m.

3. Ustala się kształtowanie dachów w budynkach frontowych (od ul. Focha i Alei Wolności) jako dachy płaskie, dla pozostałych budynków nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn.

4. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,65 – max. 0,75.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 20%.

6. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9. ust. 2 pkt 3).

7. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakaz zaspokojenia w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się zapewnienie dostępności funkcji lokalizowanych w przyziemiach wszystkich budynków poprzez przejście dla ruchu pieszych w budynku frontowym (w pierzei Alei Wolności);
- 3) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego pomieszczenia w budynku.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/Up ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa, wielorodzinna uzupełniona w przyziemiu budynku frontowego funkcją obsługi bankowej, handlu, gastronomii, miejsca postojowe w kondygnacjach podziemnych, także częściowo zagłębionych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja usług biurowych, kultury, na wyższych niż przyziemie kondygnacjach budynku frontowego (w Alei Wolności), zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się gabaryty projektowanych budynków na 5 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 20 m.

3. Ustala się kształtowanie dachów w budynkach frontowych (od Alei Wolności) jako dachy płaskie, dla pozostałych budynków nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn.

4. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,55 – max. 0,65.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 25%.

6. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych o których mowa w § 9. ust. 2. pkt 3).

7. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakaz zaspokojenia w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego pomieszczenia w budynku.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja usług biurowych, kultury, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, miejsca postojowe w kondygnacjach podziemnych, także częściowo zagłębionych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa, wielorodzinną, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się gabaryty projektowanych budynków na 5 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 20 m.

3. Ustala się kształtowanie dachów w budynkach frontowych (od Alei Wolności) jako dachy płaskie, dla pozostałych budynków nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn.

4. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,65 – max. 0,75.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 20%.

6. Ustala się nakaz funkcjonowania 2 pasów ruchu pieszego bez kolizji z wejściami do lokali użytkowych w podcieniu przyziemia budynku frontowego (w pierzei ulicy Jana III Sobieskiego z narożnikiem).

7. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9. ust. 2. pkt 3).

8. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakaz zaspokojenia w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się zapewnienie dostępności funkcji lokalizowanych w przyziemiach wszystkich budynków poprzez przejście dla ruchu pieszych w budynku frontowym (w pierzei Alei Wolności);

3) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego pomieszczenia w budynku.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MZh/Up ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – funkcja zamieszkania zbiorowego/hotel oraz usługi biurowe, kultury, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, poczty lub telekomunikacji, obsługi ruchu turystycznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zespół sal konferencyjno–szkoleniowych, zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, podjazd i miejsca postojowe.

2. Ustala się gabaryty projektowanych budynków na 8 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 32 m.

3. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,60 – max. 0,65.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 25%.

5. Ustala się kształtowanie dachów jako dachy płaskie, a dla co najmniej 30% dachów, z wyłączeniem najwyższego budynku zabudowy terenu, w konstrukcji dachu odwróconego, zagospodarowanego zielenią.

6. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9. ust. 2. pkt 3).

7. Ustala się przebieg ciągów pieszych/pasażów wzdłuż zachodniej i południowej krawędzi terenu w sposób gwarantujący:

1) wytworzenie dogodnych powiązań komunikacji pieszej pomiędzy ulicami Focha i Jana III Sobieskiego oraz w kierunku zachodnim z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3Up;

2) kontynuację pasażu wzdłuż południowej krawędzi obszaru planu.

8. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

1) powiązanie funkcjonalne z obiektem na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KS/Up;

2) główne wejście do obiektu należy projektować w jego zachodniej elewacji;

3) podjazdy i kolejne wejścia należy lokalizować w elewacjach wschodniej i południowej;

4) urządzenia elektroenergetyczne należy instalować w wyodrębnionych pomieszczeniach obiektu;

5) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego pomieszczenia w budynku.

9. Zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

10. Dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3Up ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – funkcja usług administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, obsługi bankowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się użytkowanie istniejącego budynku w jego dotychczasowym kształcie z dopuszczeniem dokonania ewentualnej przebudowy lub rozbudowy.

3. Ustala się gabaryty projektowanych budynków na 4 kondygnacje nadziemne, wysokość maksymalna - 16 m (w przypadku rozbudowy lub wymiany obiektu).

4. Ustala się kształtowanie dachów jako dachy płaskie, a dla co najmniej 30% dachów nowego obiektu w konstrukcji dachu odwróconego, zagospodarowanego zielenią.

5. Dopuszcza się projektowanie parkingu otwartego w poziomie terenu pod budynkami.

6. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,5 – max. 0,6.

7. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 35%.

8. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9. ust. 2. pkt 3).

9. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się, równocześnie z nowymi inwestycjami, zmianę zagospodarowania działki uwzględniającą wymagania niniejszego planu, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkowania;
- 2) obsługa komunikacyjna układem dróg wewnętrznych łącznie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS/Up;
- 3) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego pomieszczenia w budynku.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS/Up ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja parkowania w poziomie terenu, funkcja usług biurowych, gastronomii w kondygnacjach nadziemnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się gabaryty budynków na 4 kondygnacje nadziemne (parking w poziomie terenu) o wysokości maksymalnej - 16 m.

3. Ustala się kształtowanie dachów jako dachy płaskie, a dla co najmniej 30% dachów obiektu w konstrukcji dachu odwróconego, zagospodarowanego zielenią.

4. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,85 – max. 0,9.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 10%.

6. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9. ust. 2. pkt 3).

7. Dopuszcza się przebudowę istniejącego parkingu.

8. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) urządzenia elektroenergetyczne należy instalować w wyodrębnionych pomieszczeniach obiektu;
- 2) obsługa komunikacyjna układem dróg wewnętrznych łącznie z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3Up.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS/Up ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja parkowania, garaż wielokondygnacyjny, otwarty;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi handlu, obsługi pasażerów w transporcie drogowym w przyziemiu (w zachodniej części obiektu wzdłuż pasażu pieszego), zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się gabaryty budynku garażu na 4 kondygnacje nadziemne o wysokości maksymalnej 14 m.

3. Ustala się kształtowanie dachów jako dachy płaskie.

4. Ustala się wskaźnik wielkości całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,75 – max. 0,8.

5. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 10%.

6. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach obiektów instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9. ust. 2. pkt 3).

7. Dopuszcza się przebudowę istniejącego parkingu.

8. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

1) powiązanie funkcjonalne, zaspokojenie potrzeb parkingowych obiektów usytuowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MZh/Up;

2) urządzenia elektroenergetyczne należy instalować w wyodrębnionych pomieszczeniach obiektu;

3) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego pomieszczenia w budynku.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – pas drogowy z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, (dotyczy wyłącznie terenu KDD).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, budynków gospodarczych i wiat;

2) drogę dojazdową nakazuje się kształtować jako ulicę z obustronnym chodnikiem, po stronie wschodniej oddzielonym od jezdni pasem zieleni i elementami małej architektury, w formie pieszej alei obsadzonej szpalerami drzew - usytuowanie jej elementów w liniach rozgraniczających, teren KDD – od zachodniej krawędzi:

a) chodnik,

b) jezdnia,

c) chodnik (opaska),

d) pas zieleni (szpaler drzew w pasie zieleni),

e) chodnik (piesza aleja),

f) pas zieleni (szpaler drzew w pasie zieleni);

3) elementy oświetlenia drogi nakazuje się umieszczać po stronie wschodniej.

3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się stosowania rozwiązań komunikacyjnych nie odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 22. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu: 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, 1KS/Up, 2KS/Up, 1Up, 2Up, 3Up, MW/Up, MZh/Up – 30%; 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD – 1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 24. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie 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 ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

Przewodniczący Rady
Miasta Częstochowy

Zdzisław Wolski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 290/XVIII/2012
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 26 stycznia 2012 r.
Zalacznik1.jpg

290 18zal1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 290/XVIII/2012
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 26 stycznia 2012 r.
Zalacznik2.pdf

290 18zal.2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 290/XVIII/2012
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 26 stycznia 2012 r.
Zalacznik3.pdf

290 18zal.3 1