

UCHWAŁA NR 988/LV/2014
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 25 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie
w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki.**

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 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 9,10, art.20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (o powierzchni ok. 170 ha), zwany dalej planem, stwierdzając, 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 roku, z późn.zm.

2. Uchwała dotyczy fragmentu miasta Częstochowy położonego w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu, integralnymi częściami uchwały są:

1. Część graficzna planu, obejmująca rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu o sposobie:

- 1) rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale II, 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 III, 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 IV, obejmujące między innymi stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Treść i rysunek obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
 - b) tereny zabudowy usług i handlu - **UH**,
 - c) tereny zabudowy usługowej - **U**,
 - d) tereny zabudowy stacji paliw i obsługi pojazdów - **UKS**,
 - e) tereny zieleni urządzonej - **ZP**,
 - f) tereny zieleni - **ZN**,
 - g) tereny zieleni, zagrożone podtopieniami - **ZE/ZZ**,
 - h) tereny dróg publicznych:
 - głównych - **KDG**,
 - zbiorczych - **KDZ**,
 - lokalnych - **KDL**,
 - dojazdowych - **KDD**,
 - i) teren Rynku - **KDR**;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

3. 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 rozszerza 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 (pierwszej nadziemnej kondygnacji) oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, zawierających nie więcej niż dwa lokale mieszkalne wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z budynkami gospodarczymi;
- 12) **zabudowie usług i handlu** - należy przez to rozumieć - obiekty niemieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obsługi kierowców z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a także 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) **usługach i handlu** – należy przez to rozumieć – działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a także: biurową, 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 - wykonywaną w budynkach lub ich częściach (kondygnacjach, lokalach użytkowych);
- 14) **usługach drobnych** - należy przez to rozumieć - działalność polegającą na świadczeniu usług: szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, naprawach artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawach sprzętu agd, pralniach, wypożyczalniach przedmiotów ruchomych - wykonywaną w budynkach lub ich częściach (kondygnacjach, lokalach użytkowych);
- 15) **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;
- 16) **szyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę informacyjną o powierzchni do 0,7 m² umieszczoną na budynku;
- 17) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć teren zieleni nad rzeką w zasięgu wód powodziowych;
- 18) **polderze** – należy przez to rozumieć teren zieleni sztucznie osuszony i otoczony groblami/nasypami w celu ochrony przed zalaniem przez rzekę;
- 19) **ciągu pieszym/pasażu** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu o nawierzchni ukształtowanej w sposób odpowiedni dla komunikacji pieszych pomiędzy ulicami oraz obiektami użyteczności publicznej, ograniczony/wyznaczony: znakami drogowymi, obiektami małej architektury oraz elewacjami obiektów lub wyróżniony rodzajem/kolorem nawierzchni i stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, harmonijnie z nim współistniejący na warunkach ustalonych w planie.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny - odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, 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;

- 4) powierzchnia zabudowy – odpowiada przepisom Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.) oraz normy - ISO-PN-ISO 9836:1997.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Nakazuje się:

- 1) sytuowanie nowych budynków i elementów rozbudowy obiektów istniejących zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) harmonijne wkomponowanie nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 3) stosowanie rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 4) tworzenie układu komunikacyjnego, zapewniającego sprawną obsługę obszaru, w oparciu o zaprojektowane i wydzielone fragmenty pasów drogowych;
- 5) wykorzystanie istniejącej zieleni dla nowych, ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów.

2. Określa się elementy zagospodarowania wymagające ochrony i kształtowania. Nakazuje się:

- 1) ujednoczenie formy, wystroju architektonicznego i skali/gabarytów projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania, w tym ogrodzeń, w granicach jednej działki budowlanej;
- 2) zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6UH, 14UH i 15UH jako zabudowę zespołów handlowo-usługowych, dążąc do ich zintegrowania w szczególności w zakresie dostępności pieszej, kołowej i systemu transportu publicznego;
- 3) zagospodarowanie terenów położonych w północnej i centralnej części obszaru objętego planem - oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UH, 2UH, 3UH i 16UH – jako zwartą zabudowę o szerokościach elewacji frontowych (od strony/wzdłuż ulic) równych szerokościom odpowiednich terenów, i zagospodarowanie terenu 16UH w powiązaniu z terenem Rynku - KDR , jako integralnym elementem funkcjonalnym i kompozycyjnym.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- 1) 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, gdy ich długość łącznie z elementami konstrukcyjnymi nie przekracza 1,0 m od lica budynku, przy czym jeżeli lokal znajduje się w parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru tego budynku;
- 2) Zakazuje się umieszczania na obszarze objętym planem:
 - a) znaków informacyjno-plastycznych i reklam wolno stojących za wyjątkiem znaków drogowych, integralnych części przystanków komunikacji publicznej i znaków informacyjnych ustawianych przez gminę,
 - b) nośników reklamowych ze zmiennym obrazem wyświetlanym/emitowanym w formie elektronicznej;
- 3) Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych – napisów z nazwą firmy/sklepu, wyłącznie w parterze, obiektów kubaturowych, w formie szyldów, tablic, plansz oraz neonów, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 1,0 m. Górna krawędź tych elementów nie może być usytuowana wyżej niż linia wyznaczona przez najniższą położoną krawędź otworów okiennych I piętra.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakazuje się odprowadzanie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,

- b) nakazuje się uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni,
 - d) zakazuje się wprowadzania do ziemi i wód, wód nie spełniających wymogów jakościowych;
- 2) dla celów ochrony przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
 - 3) 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.
 - 4) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się stosowanie do wytworzenia ciepła dla celów ogrzewania, chłodzenia/wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach źródeł charakteryzujących się niską emisją, a także zaleca się uzupełnianie tego źródła przez energię uzyskiwaną z kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, systemów rekuperacji;

2. Określa się następujące zasady postępowania z odpadami:

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

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

- 1) realizację zieleni towarzyszącej, w tym zieleni wysokiej;
- 2) wprowadzenie 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 oceniających 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 ulicę Jagiellońską i Aleję Bohaterów Monte Cassino oraz ulice Piastowską i Sabinowską (zlokalizowane poza granicami planu).

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają ulice lokalne, dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD, istniejące i projektowane.

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: Sabinowskiej i Piastowskiej;
- 2) ustala się przebieg linii rozgraniczających dla istniejących: Alei Bohaterów Monte Cassino (z terenami węzła), ulic: Jagiellońskiej, Władysława Łokietka, Słowiańskiej, Królewskiej, Tarnowskiego, Hetmańskiej oraz Kazimierza Wielkiego i Mieszka Starego (do Słowiańskiej) – jako tożsame z przebiegiem granic ewidencyjnych użytków, granic podziałów geodezyjnych;
- 3) wyznacza się tereny dróg publicznych zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu i parametrami, szerokościami pasów drogowych:
 - a) dróg klasy – główna, oznaczonych, na rysunku planu symbolem KDG – od 40 m do 55 m,
 - b) drogi klasy – zbiorcza, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ – od 20 m do 28 m,
 - c) dróg klasy – lokalna, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – 12 m,
 - d) dróg klasy dojazdowa, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – od 10 m do 19 m;
- 4) wyznacza się teren Rynku o wymiarach 71 m x 34 m oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;

- 5) wyznacza się tereny stacji paliw płynnych i sprzedaży innych samochodowych materiałów eksploatacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UKS;
- 6) na całym obszarze objętym planem zakazuje się stosowania rozwiązań komunikacyjnych nie odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 7) 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;
- 8) drogi wewnętrzne winny zapewniać dostęp do drogi publicznej, a ich parametry kształtowane odpowiednio do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, z szerokością jezdni nie mniejszą niż określona w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych innych niż ogólnodostępne:

- 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.

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 lub zagospodarowane na własnej działce w sposób nie powodujący zmiany stanu wody na gruncie szkodliwego dla gruntów sąsiednich;
- 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 na działkach posiadających bezpośredni dostęp do ulicy, a dla wielofunkcyjnych obiektów usługowo-handlowych jako wbudowanych w budynki, obiekty;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o sieci i urządzenia energetyczne z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się usytuowanie publicznej sieci teletechnicznej w kanalizacji usytuowanej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych.

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 z zakresu łączności publicznej.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Zakazuje się, dla całego obszaru planu:

1. 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 handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym: zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 4) 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. Organizowania tymczasowych targowisk i sprzedaży odręcznej poza terenem Rynku i specjalnie do tego wyznaczonymi miejscami na terenach zabudowy usług i handlu.

§ 11. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6UH, 14UH i 15UH, z wyłączeniem zabudowanych i zagospodarowanych części działek 32 obr. 319 oraz 196/3 i 196/4 obr. 298, 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.

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 wielkość działek budowlanych dla poszczególnych terenów:
 - a) 750,0 m² - dla terenów oznaczonych kolejno symbolami: 1MN, od 3MN do 5MN oraz od 8MN do 10MN,
 - b) 1200,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 6MN i 7MN,
 - c) 1700,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 2UH, 11MN i 12MN,
 - d) 1250,0 m² - dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 13MN i 14MN,
 - e) 4000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami 1UH, 3UH,
 - f) 900,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 4UH, 5UH,
 - g) 4000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 6UH, 14UH i 15UH,
 - h) 2000,0 m² - dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 8UH, 9UH, 17UH i 18UH,
 - i) 3000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 7UH, 11UH, 12UH i 21UH,
 - j) 1500,0 m² - dla terenu oznaczonego symbolem 16UH,
 - k) 8000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 13UH, 19UH i 20UH,
 - l) 3200,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 1UKS, 2UKS i 3UKS;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych dla poszczególnych terenów:
 - a) od ulicy Piastowskiej: 20,0 m,
 - b) od ulicy Sabinowskiej: 50,0 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 19UH, 20UH, 25,0 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 1UH, 1U, 2U, 8UH, 9UH, 17UH, 18UH, 20,0 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 12MN, 13MN, 14MN,
 - c) od ulic: Wazów, Stefana Batorego, Poniatowskiego, Władysława Warneńczyka, Władysława Jagiełły, Władysława Łokietka, Jana Olbrachta, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Królewskiej, Mieszka Starego, Rejenta, Zamojskiego, Podkomorzego, Tarnowskiego, Rycerskiej, Żółkiewskiego, Wawelskiej oraz projektowanych lokalnych (KDL) - 18 m,

- d) od ulic: Protazego, Gerwazego, Hetmańskiej, Bałuckiego, Husarskiej, Piechoty, Słowiańskiej oraz projektowanej lokalnej (KDL) - 30 m,
- e) od ulicy Jagiellońskiej: 30 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 1UKS, 7UH, 9UH, 11UH, 13UH i 2UKS, 25 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 7UH, 19UH i 20UH, 20 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 5MN, 8UH i 12UH, 18 m - dla terenu oznaczonego symbolem 16UH,
- f) od Alei Bohaterów Monte Cassino i projektowanej drogi głównej (KDG) dla terenów oznaczonych symbolami: 6UH, 1UKS, 14UH i 15UH - 60 m;

3) ustala się przebieg projektowanych granic:

- a) prostopadle do linii rozgraniczającej pasa drogowego, z tolerancją 5° (pięciu stopni miary kątowej), równolegle do istniejących linii podziału, ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem - 2MN pod kątem 70° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulic Królewskiej i Mieszka Starego, z tolerancją 5° (pięciu stopni miary kątowej),
- c) dla terenu oznaczonego symbolem - 6MN pod kątem 70° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy Królewskiej i pod kątem 80° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy Mieszka Starego (w części jej przebiegu w kierunku północ-południe), z tolerancją 5° (pięciu stopni miary kątowej).

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 realizację 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 ust. 2, pkt 1.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 4MN, 5MN oraz kolejno od 8MN do 10MN i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 35%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, 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 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN, 6MN, 7MN i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

1) powierzchnię zabudowy do 25% w stosunku do powierzchni działki;

2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 40%;

4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, 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 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 11MN, 12MN i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi i handel oraz usługi drobne w wielkości do 35% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 35% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

1) sytuowanie obiektów handlu, gastronomii lub usług drobnych w najniższej, nadziemnej kondygnacji budynku;

2) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

1) powierzchnię zabudowy do 25% w stosunku do powierzchni działki;

2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 30%;

4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, 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 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 13MN, 14MN i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi i handel oraz usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu.

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 30%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, 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 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UH, 3UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania z wyłączeniem najniższych nadziemnych kondygnacji budynków frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej), zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) kształtowanie zabudowy zwartej, szerokość elewacji frontowej (od strony ulicy Piastowskiej) musi być równa szerokości działki budowlanej;
- 2) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3; oraz dopuszcza się:
- 4) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków;
- 5) zapewnienie dostępności komunikacyjnej wszystkich budynków poprzez bramy przejazdowe dla ruchu kołowego i pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej);
- 6) zapewnienie dostępności funkcji lokalizowanych w najniższych, nadziemnych kondygnacjach wszystkich budynków poprzez przejścia dla ruchu pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej).

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 60% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,2 – max. 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4UH, 5UH, 21UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania z wyłączeniem najniższych nadziemnych kondygnacji budynków, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3; oraz
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 60% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,8 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 10,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 6UH, 14UH, 15UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – mieszkania z wyłączeniem najniższych nadziemnych kondygnacji budynków w wielkości do 20% powierzchni całkowitej budynków usługowo-handlowych, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji; oraz
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków na 3 kondygnacje nadziemne, wysokość maksymalna - 16,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 8UH, 9UH, 10UH, 13UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji; oraz
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2UH, 7UH, 11UH, 12UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu: sprzedaż, obsługa techniczna, naprawa pojazdów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,8 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 15%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – mieszkania, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) kształtowanie zabudowy zwartej, szerokość elewacji frotowej (od strony ulicy lub placu) musi być równa szerokości działki budowlanej;
- 2) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz
- 3) dopuszcza się zapewnienie dostępności komunikacyjnej wszystkich budynków poprzez bramy przejazdowe dla ruchu kołowego i pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ulicy i placu).

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,5 – max. 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;

4) gabaryty nowych, projektowanych budynków na 4 kondygnacje nadziemne, wysokość maksymalna - 16,0 m, 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 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 17UH, 18UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,1 – max. 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 19UH, 20UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,8 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, poczty lub telekomunikacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) zachowanie istniejącego zespołu obiektów sportowych;
oraz
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, 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 lub okien połaciowych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UKS, 2UKS, 3UKS i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-handlowa: sprzedaż paliw płynnych i innych samochodowych materiałów eksploatacyjnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – myjnia samochodowa, mała gastronomia, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) instalowanie urządzeń elektroenergetycznych w wyodrębnionych pomieszczeniach obiektu;
- 2) urządzenie miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego obiektu;
oraz
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 80% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,5 – max. 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 10%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków na 1 kondygnację nadziemną, kształtowanie dachów jako dachy płaskie.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pasaż pieszy, alejki, ławki, altany, droga dla rowerów, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się umieszczania reklam i nośników reklam.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno: od 1ZN do 3ZN i ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte, zieleń łąkowa.

2. Zakazuje się: zabudowy, umieszczania reklam, nośników reklam i grodzenia terenu.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZE/ZZ, 2ZE/ZZ i ustala się przeznaczenie podstawowe – polder, tereny otwarte.

2. Zakazuje się: zabudowy, umieszczania reklam, nośników reklam i grodzenia terenu.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i zagospodarowania terenu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu kolejno symbolami: od 1KDG do 3KDG, 1KDZ i 2KDZ, od 1KDL do 4KDL, od 1KDD do 9KDD oraz KDR i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – pasy drogowe z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego i transportu publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) drogi główne nakazuje się kształtować jako ulice dwujezdniowe o dwu pasach ruchu każda z rozdzielającym pasem zieleni, ze ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem;

2) drogi zbiorcze nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe o dwu pasach ruchu, ze ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem;

3) drogi lokalne nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe o dwu pasach ruchu i obustronnym chodnikiem;

4) drogi dojazdowe nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe z chodnikiem lub jednoprzestrzenne pieszo-jezdne;

5) płytę Rynku nakazuje się kształtować jako plac o nawierzchni utwardzonej z przebiegiem ulicy lokalnej w sposób umożliwiający czasowe wykonywanie funkcji handlu i usług: kiermaszów, ogródków gastronomicznych związanych funkcjonalnie z obiektami na terenie 16UH;

6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, budynków gospodarczych i wiat.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 31. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, UKS, UH, U – 30%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDR, ZP, ZN, ZE/ZZ - 1%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 33. 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 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.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

