



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 marca 2020 r.

Poz. 2094

UCHWAŁA NR 333.XXV.2020 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Podmoklej, Marysia i Wilgotnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Podmoklej, Marysia i Wilgotnej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,2 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 152.XIII.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8 niniejszej uchwały;

- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

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

4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad ochrony zabytków;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne” i nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów;
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat od strony istniejących dróg publicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 65);
- 4) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 701, 730, 1403, 1579 i z 2020 r. poz. 150);
- 5) **przedsięwzięcia mogące: zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Rozdział 2.

Określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 5. 1. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych;
- 2) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,
 - b) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych, urządzeń budowlanych i budowli w tym konstrukcji oporowych.

3. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 14 m od poziomu terenu.

5. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

- 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni

zabudowy o nie więcej niż 15%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;

- 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

6. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

7. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w tym ograniczeń przywołanych w poniższym ust. 8.

8. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych, z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, z późn. zm.¹⁾).

9. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, za wyjątkiem nowych budynków przy granicach terenów oznaczonych symbolami U i 2MU.

Rozdział 3.

Określenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, wraz z określeniem zasad kształtowania linii zabudowy

§ 6. 1. W granicach działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia kolorystyki, detalu architektonicznego nowych budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.

2. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:

- 1) na elewacjach zewnętrznych budynków obowiązuje stosowanie barw pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) w granicach terenów: U i MU, barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła klinkierowa, beton, bądź ich realistycznych imitacji,
 - c) szkła, w tym szkła barwionego;
- 2) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większym od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania: odcieni szarości i czerni.
- 3) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

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

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 698, 730, 1495, 1716 i 1815.

3. Oddziaływanie związane z działalnością usługową, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

4. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:

- 1) realizacji zieleni w granicach pasa drogowego ul. Legionów oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska.

5. Lokalizacja zabudowy na terenach przylegających do ul. Legionów oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G (drogi prowadzącej ruch komunikacyjny o dużym natężeniu) – w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem, w tym poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i innych elementów ochrony przeciwhałasowej lub poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

6. W granicach terenu oznaczonego symbolem U wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, w szczególności zakaz zagospodarowania tych terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

7. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, z późn. zm.²⁾).

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

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem stacji paliw w granicach terenu U;
- 3) instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości – w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
- 5) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 6) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 7) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów nowych sieci przesyłowych lub innych, przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) obiektów handlowych o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy.

2. Dodatkowo w granicach terenów oznaczonych symbolami: MU i MN wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:

- 1) składów, baz w tym baz transportowych oraz komisów samochodowych;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1403, 1495, 1501, 1527, 1579, 1680, 1712, 1815, 2087 i 2166.

- 2) giełd towarowych, targowisk oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
- 3) usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem oraz myjni samochodowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Na rysunku planu wskazano w sposób graficzny, położone w granicach obszaru objętego planem, granice obszaru położonego w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego, chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (jt. Dz.U. z 2020 r. poz. 310).

2. W granicach obszarów położonych w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, ograniczenia wynikające z art. 176 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem układ komunikacyjny, z zachowaniem jego dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego obejmującego:

- 1) drogi publiczne, w granicach istniejących pasów drogowych:
 - a) odcinek ulicy Legionów – położony w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-G – stanowiący drogę podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem, zapewniający powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,
 - b) ulicę Podmokłą – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KD-D,
 - c) ulicę Wspólną – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KD-D,
 - d) ulicę Wilgotną – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 3KD-D,
 - e) ulicę Marysia – położoną w granicach terenu oznaczonego symbolem 4KD-D;
- 2) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW w granicach istniejącego pasa drogowego ul. Wspólnej.

2. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w szczególności zapisów zawartych w §5 ust. 3 uchwały, wyznaczone na rysunku planu tereny dróg publicznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej – nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

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

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej: w przypadku realizacji nowej zabudowy (w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków), a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń technicznych lub gospodarczych dla funkcji użytkowych: mieszkaniowej i usługowej – obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działki budowlanej, na której realizowane są nowe inwestycje w sposób nie powodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy.

2. Ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych nowych miejsc do parkowania, służących do obsługi nowej zabudowy, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każdy nowy lokal mieszkalny;

- 2) dla zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych) – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów o tej funkcji w granicach działki budowlanej;
 - 3) dla obiektów handlowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży.
3. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji garaży:
- 1) realizacja nowych garaży jako:
 - a) wbudowanych w budynki mieszkalne, usługowe,
 - b) wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych;
 - 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych garaży jako:
 - a) obiektów tymczasowych,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).
4. Dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
5. W przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 10 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej (z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym), z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach, placach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

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

4. Zaopatrzenie w wodę:

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

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

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z sieci ciepłowniczej – w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
- 2) z indywidualnych źródeł ciepła z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska, z preferowaniem wykorzystania na cele grzewcze

proekologicznych wysoko sprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym gazu sieciowego i energii ze źródeł odnawialnych;

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.

8. Zaopatrzenie w gaz – w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.

9. Obsługa telekomunikacyjna – w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w oparciu o istniejące sieci kanalizacji deszczowej; warunkiem odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacyjnych jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zagospodarowaniem wód deszczowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MU – 400 m²,
 - dla terenu oznaczonego symbolem U - 1000 m²,
 - dla pozostałych terenów – nie mniej niż 30 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MU – 10 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem U - 25 m,
 - dla pozostałych terenów – 6 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN i 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- maksymalna – 1,0,
- minimalna – 0,1,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m,
 - wysokość budynków pozostałych i wiat – do 6 m,
 - wysokość obiektów budowlanych – do 10 m,
- e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU i 5MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości,
 - c) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 10 m,
 - wysokość budynków pozostałych i wiat – do 6 m,
 - wysokość obiektów budowlanych – do 12 m,
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia obsługi komunikacji samochodowej takie jak: myjnia, warsztaty samochodowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem handlu targowiskowego, hurtowego, giełdowego, komisów samochodowych oraz nowych składów złomu i innych surowców wtórnych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków do 12 m,
 - wysokość obiektów budowlanych – do 14 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie z dopuszczeniem dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanej do wymagań technologicznych projektowanej zabudowy, w tym dachów łukowych.

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

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga główna (ul. Legionów);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 30 m do 36,50 m,
 - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z poboczeniami, pasów awaryjnego postoju, pasów dzielących, zjazdów,
 - ścieżek pieszo-rowerowych lub ścieżek rowerowych,
 - c) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdniami, pasami dzielącymi, chodnikami, ścieżkami rowerowymi i zielenią przydrożną,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy pojedynczego przystanku do 12 m².

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** i **4KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-D (ul. Podmokła) – od 9,70 m do 11,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-D (ul. Wspólna) – od 7,0 m do 8,10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3KD-D (ul. Wilgotna) – od 7,50 m do 8,50 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4KD-D (ul. Marysia) – od 9,0 m do 11,20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie terenu z jezdnią, chodnikami i miejscami postojowymi,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,30 m do 8,0 m z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - b) zachowuje się zagospodarowanie ul. Wspólnej z wydzieloną jezdnią, z dopuszczeniem zagospodarowania terenu w formie jednoprzestrzennego pasa komunikacji pieszo-jezdnej,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 10. **Przepisy końcowe**

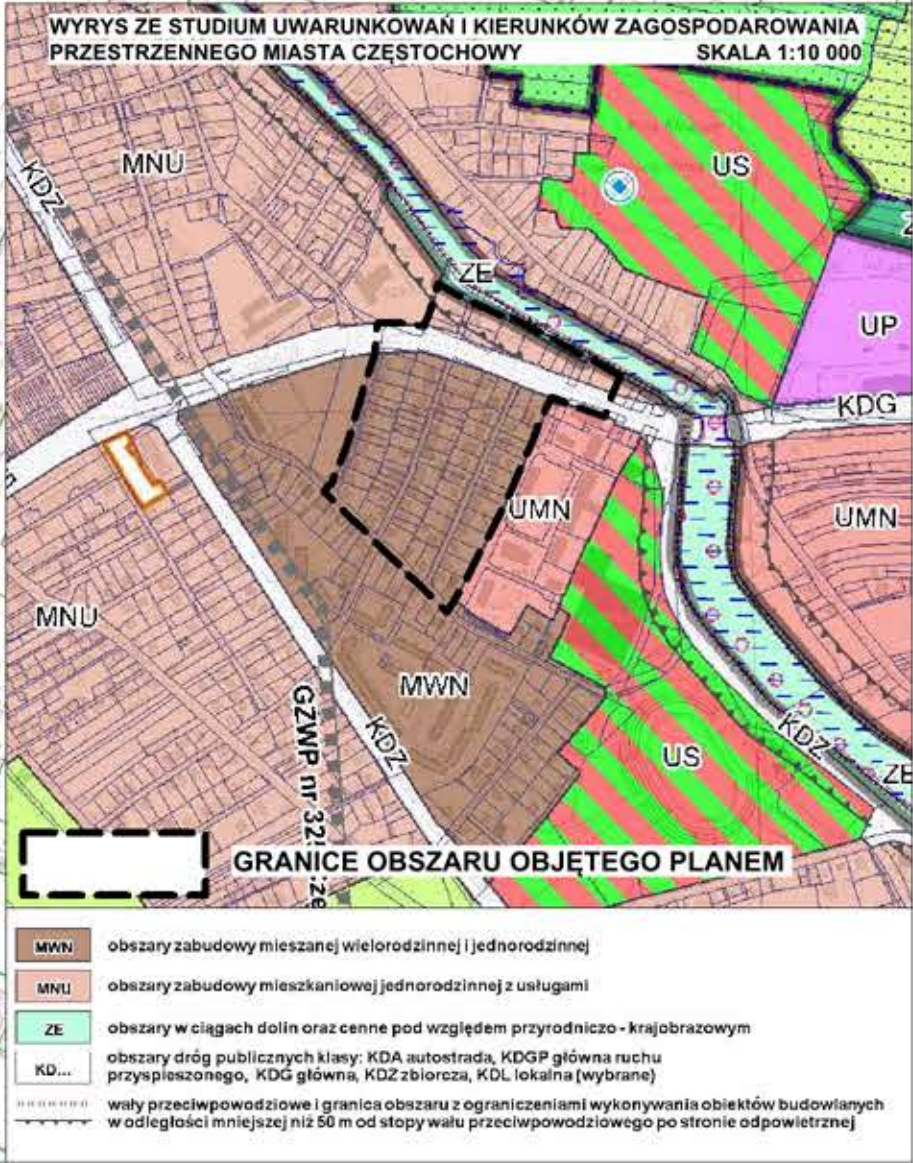
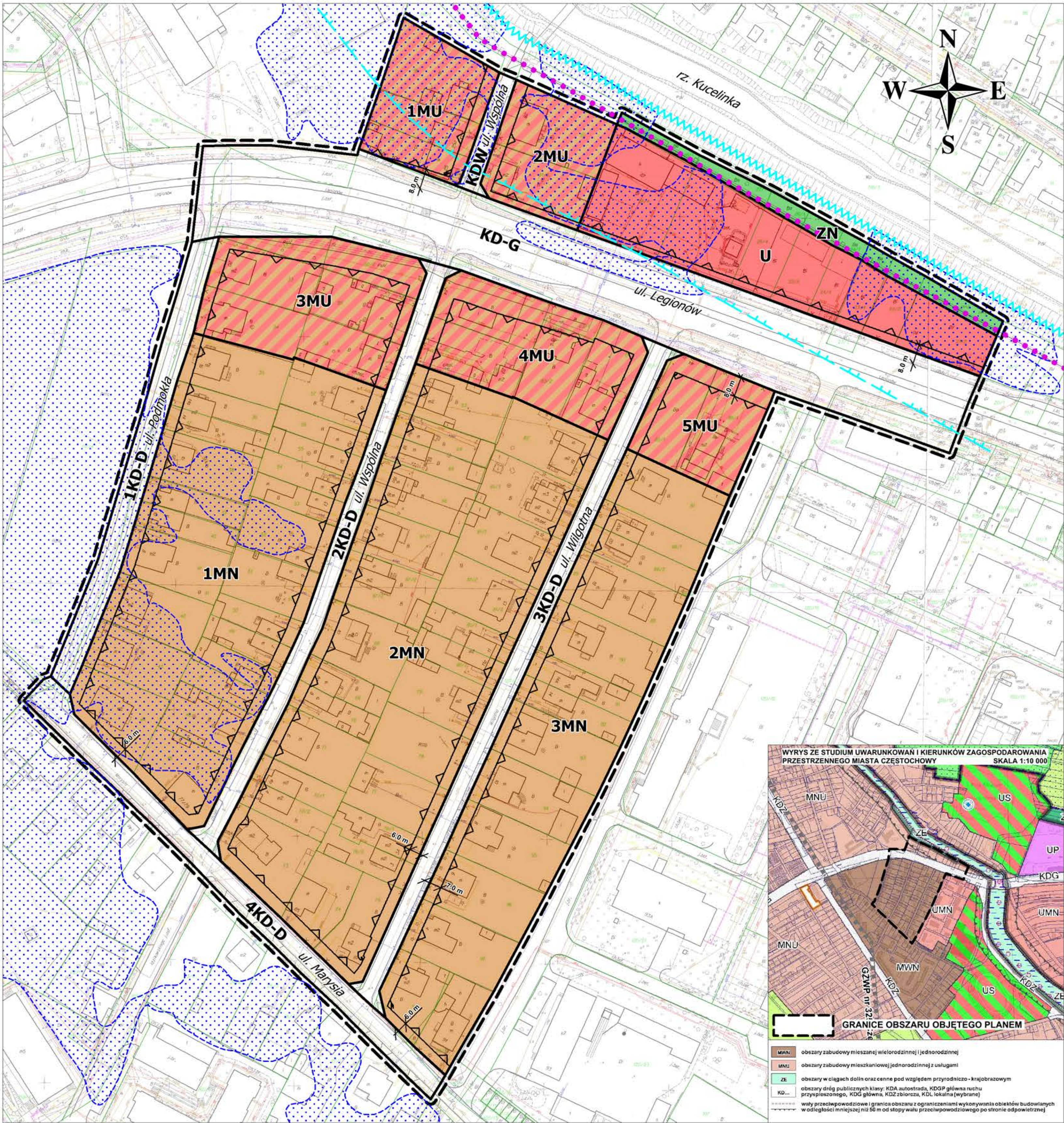
§ 21. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony w
CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY ZAWODZIE-DĄBIE
W REJONIE ULIC: LEGIONÓW, PODMOKŁEJ,
MARYSIA I WILGOTNEJ

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZIELENI NISKIEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA GŁÓWNA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI DOJAZDOWE
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA GRAFICZNE OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZESPISÓW ODREBNYCH:

	GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W ODLEGŁOŚCI 50 M OD PODSTAWY WAŁU PRZECIWPÓWODZIOWEGO
--	---

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM

	ISTNIEJĄCE WAŁY PRZECIWPÓWODZIOWE
	OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W WYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁU PRZECIWPÓWODZIOWEGO, PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI 1% – RAZ NA 100 LAT
	CIEPŁOCIĄG MAGISTRALNY Ø 500
	ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA (W) – GZWP NR 325

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 333.XXV.2020
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia 27.02.2020 r.

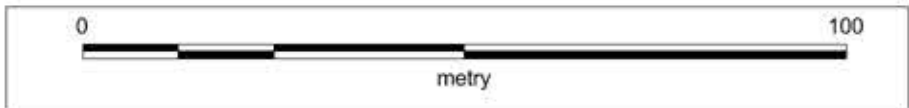
w sprawie

MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmującego obszar położony w:
CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY ZAWODZIE-DĄBIE
W REJONIE ULIC: LEGIONÓW, PODMOKŁEJ,
MARYSIA I WILGOTNEJ

przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

RYSUNEK PLANU MIJSCOWEGO

skala 1:1000



opublikowany w:
Dz. Urz. Województwa Śląskiego poz. z dnia

MIJESKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA
42-202 Częstochowa, ul. Katedralna 8 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 333.XXV.2020

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, Podmokłej, Marysia i Wilgotnej będą realizowane przez miasto i finansowane z:

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

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 333.XXV.2020

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, Podmoklej, Marysia i Wilgotnej

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, Podmoklej, Marysia i Wilgotnej, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	13.01.2020	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę zapisów w projekcie planu w rejonie ulicy Wilgotnej w ten sposób, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN wprowadzić przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa oraz zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową. Wnioskowana zmiana ma umożliwić prowadzenie w piwnicy budynku mieszkalnego warsztatu naprawy elektroniki samochodowej (radia samochodowe) oraz prowadzić w garażu diagnostykę elektroniki samochodowej.	3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: działka nr ewid. 89 położona jest w granicach ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wprowadzone przeznaczenie podstawowe tego terenu jako wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej reguluje zasady kształtowania zagospodarowania tego terenu w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania (m. innymi istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich) chroniąc zastany ład przestrzenny i wykluczając potencjalną uciążliwość tego typu inwestycji dla środowiska i otoczenia; zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zawartą w ustawie prawo budowlane, zgłaszający uwagę może wydzielić w budynku mieszkalnym lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku i prowadzić w nim działalność usługową o funkcji uzupełniającej zabudowę mieszkaniową.
2	24.01.2020	ATEM – Polska Sp. z o.o. Katowice	Wniesiono uwagę dotyczącą ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do 14 m.	U – tereny zabudowy usługowej	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona: teren zabudowy usługowej stanowi wąski klin sąsiadujący z ukształtowaną, o wysokiej

					intensywności - zabudowę mieszkaniową, ograniczony od północy wałami wzdłuż rzeki Kucelinki i ulicą Jagiellońską od południa. Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 uopizp, maksymalna wysokość zabudowy jest obligatoryjnym ustaleniem planu - musi być w planie miejscowym określona obojętnie, w sposób jednoznaczny, nie budzący wątpliwości i w zgodzie z ustaleniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (z wykluczeniem stosowania pojęć nieostrych). Istniejący na wskazanym terenie stan zagospodarowania i cechy istniejącej zabudowy oraz jej przeznaczenie, a także wielkość obszaru, objętego planem, uzasadnia w pełni przyjęte rozwiązania planistyczne i określenie wysokości nowej zabudowy na tym terenie. Wskazane w planie: maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów w granicach tego terenu, zostały ustalone zgodnie z warunkami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj. w sposób pozwalający na harmonijne nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej, <u>z uwzględnieniem kontekstu miejsca i otoczenia</u>, w szczególności kierując się ochroną istniejącej, położonej w otoczeniu tego terenu ekstensywnie uformowanej zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu nie wprowadzają zakazu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
--	--	--	--	--	--