DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 28 listopada 2025 r.

Poz. 6918

Podpisany przez:
Iwona Andruszkiewicz
Data: 2025-11-28 10:06:34

OBWIESZCZENIE NR 5.2025
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 20 listopada 2025 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r. poz. 825), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) uchwałą nr 104.XI.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 5 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2024 r. poz. 8797);

2) uchwałą nr 236.XXII.2025 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2025 r. poz. 5102).

2. Załącznikiem do niniejszego obwieszczenia jest tekst jednolity uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta.

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

1) W zakresie uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta:

   a) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy”, stanowiącego załącznik nr 2,

   b) rozstrzygnięcia Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3,

   c) rozstrzygnięcia Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;

2) W zakresie uchwały nr 104.XI.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 5 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta:

a) § 1, § 2 ust. 1 – wprowadzenia do wyliczenia, § 2 ust. 2, § 3, § 4 i § 5, które stanowią:

„§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta nazywaną dalej „zmianą planu" po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Zmiana planu obejmuje zmianę poszczególnych zapisów części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm. (j.t. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r. poz. 825), oraz odpowiednią zmianę rysunku planu w granicach obszaru objętego zmianą planu przy ulicy Karpackiej, zgodnie z uchwałą nr 1084.LXXXI.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta.

§ 2. 1. W uchwale nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta, wprowadza się następujące zmiany:

2. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm. w granicach określonych w uchwale nr 1084.LXXXI.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta, dokonuje się zmian, obejmujących:

1) wprowadzenie terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN w miejsce terenów oznaczonych symbolem MN/Z, przy ul. Karpackiej;

2) wprowadzenie terenu oznaczonego symbolem 1KDD w miejsce części terenu oznaczonego symbolem KD-D2;

3) zamieszczenie aktualnego wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

b) załącznika nr 2 zawierającego rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

c) załącznika nr 3 zawierającego dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

3) W zakresie uchwały nr 236.XXII.2025 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta:

a) § 1, § 2 ust. 1 – wprowadzenia do wyliczenia, § 2 ust. 2, § 3, § 4 i § 5, które stanowią:

„§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta nazywaną dalej „zmianą planu" po stwierdzeniu, że zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Zmiana planu obejmuje zmianę poszczególnych zapisów części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm. (j.t. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r. poz. 825) zmienionej uchwałą nr 104.XI.2024 z 5 grudnia 2024 r., oraz odpowiednią zmianę rysunku planu w granicach obszaru objętego zmianą planu przy ulicy Przyjemnej, zgodnie z uchwałą nr 1113.LXXXIII.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta.

§ 2. 1. W uchwale nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta, wprowadza się następujące zmiany:

2. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr 159/XI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2011 r. z późn. zm. w granicach określonych w uchwale nr 1113.LXXXIII.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta, dokonuje się zmian, obejmujących:

1) wprowadzenie terenów oznaczonych symbolami od 1MN-UL do 3MN-UL w miejsce terenów oznaczonych symbolami MN/U3 i MN/Z, położonych przy ul. Przyjemnej;

2) wprowadzenie terenu oznaczonego symbolem 2KDD na odcinku drogi dojazdowej ul. Lotosu oznaczonej symbolem KD-D3 oraz wprowadzenie terenu oznaczonego 3KDD na odcinku drogi dojazdowej ul. Przyjemnej oznaczonej symbolem KD-D4;

3) ujawnienie fragmentu stanowiska archeologicznego (AZP 88-48/15) zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego zmianą planu;

4) zamieszczenie aktualnego wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

b) załącznika nr 2 zawierającego rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,

c) załącznika nr 3 zawierającego dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

4. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Marcin Biernat

Załącznik Nr 1 do obwieszczenia nr 5.2025

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 20 listopada 2025 r.

UCHWAŁA NR 159/XI/2011
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 25 sierpnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta

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 (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871)

Rada Miasta Częstochowy
uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętym uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., zmienionym uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta. [1] [2]

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony między ulicami: Leśną, Powstańców Warszawy, Malowniczą i granicami miasta Częstochowy.

3. Granice obszaru objętego niniejszą uchwałą określono na rysunku planu.

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

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

---

[1] Z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 104.XI.2024 Rady Miasta Częstochowy z dnia 5 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2024 r. poz. 8797), sporządzoną w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy;

[2] Z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 236.XXII.2025 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2025 r. poz. 5102), sporządzoną w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy;

2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.[3)]

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy”, stanowiące załącznik nr 2;

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

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

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

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

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

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

b) warunki zagospodarowania terenów wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.),

f) (uchylony),

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

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

i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określające:

a) przeznaczenie terenów,

b) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

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

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) granica administracyjna miasta Częstochowy;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;

6) elementy zagospodarowania przestrzennego:

a) kościół,

[3)] Z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałami, o których mowa w odnośniku 1 i 2;

b) kapliczka przydrożna,

c) hałdy,

d) park podworski;

7) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) **MN/Z** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej położonej w granicach korytarzy ekologicznych,

d) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

e) **MU/Z** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonej w granicach korytarzy ekologicznych,

f) **U** – tereny zabudowy usługowej,

g) **U/Z** – tereny istniejącej zabudowy usługowo-produkcyjnej położonej w granicach korytarzy ekologicznych,

h) **U/P** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,

i) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej,

j) **R** – tereny rolnicze dopuszczone do zabudowy,

k) **RP** – tereny rolnicze chronione przed zabudową,

l) **ZL** – lasy,

m) **ZE** – tereny zieleni chronionej,

n) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,

o) **ZD** – tereny ogrodów działkowych,

p) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

q) **w** – kanały i rowy melioracyjne,

r) **KD-G** – tereny dróg publicznych – drogi główne oraz tereny skrzyżowań i węzłów komunikacyjnych,

s) **KD-Z** – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,

t) **KD-L** – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,

u) **KD-D** – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,

v) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

w) **KO** – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,

x) **EE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

y) **KDD** – teren drogi dojazdowej, [4)]

z) **MN-UL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług rzemieślniczych; [5)]

8) numery wyróżniające poszczególne tereny lub grupy terenów o różnych zasadach zagospodarowania, o tych samych symbolach literowych.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, wprowadzone na mocy innych przepisów, aktów prawnych lub decyzji, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) strefy ochrony konserwatorskiej:

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

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

a) OW – strefy obserwacji archeologicznej,

b) A – stanowiska archeologiczne;

2) granica obszaru objętego decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

1) obszary występowania roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową;

2) tereny podmokłe lub narażone na podtopienia, korytarze ekologiczne;

3) obszary występowania gleb pochodzenia organicznego;

4) granica strefy uciążliwości akustycznej o zasięgu 150 m od jezdni projektowanej autostrady;

5) proponowane trasy dla lokalizacji dróg;

6) trasy istniejącej infrastruktury technicznej, w tym linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia;

7) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

6. Brak w planie ustaleń wymaganych ustawą oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obejmujących: obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub obszary osuwania się mas ziemnych;

2) wyznaczenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem w rozumieniu rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;

2) szczegółowych określonych w rozdziale 3;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Wprowadzone w planie ustalenia należy rozumieć w znaczeniu przepisów i decyzji obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

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

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną funkcję (a w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej kilka funkcji), która winna dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne;

2a) przeznaczeniu terenu, o którym mowa w § 18a, 20a i 37a – należy rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające; [6) 7)]

3) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć lub możliwy na warunkach ustalonych w planie, alternatywny rodzaj jego użytkowania;

3a) przeznaczeniu uzupełniającym terenu, o którym mowa w § 18a, 20a i 37a – należy rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełniający przeznaczenie terenu i mogący z nim harmonijnie współistnieć; [8) 9)]

3b) przeznaczeniu wykluczanym terenu, o którym mowa w § 18a, 20a – należy rozumieć rodzaj użytkowania; zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego realizacji plan nie dopuszcza; [10) 11)]

4) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub istniejących obiektów budowlanych do przeznaczenia terenu ustalonego planem, z możliwością przekształceń na warunkach określonych w planie;

5) modernizacji – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne polegające na wymianie lub przebudowie całości lub części istniejących obiektów budowlanych, w celu ich zastąpienia elementami nowocześniejszymi o korzystniejszych parametrach technicznych;

6) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych niebędących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takich jak: balkony, okapy, wykusze oraz wejścia (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych);

7) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, niezwiązanych z procesami produkcyjnymi;

7a) usługach rzemieślniczych, o których mowa w § 18a i 20a – należy rozumieć ogólnodostępną działalność gospodarcza służącą zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności, która jest wykonywana z zachowaniem warunków określonych w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (Dz. U. z 2020 r. poz. 2159, z 2021 poz. 2245 oraz z 2025 r. poz. 769); [12) 13)]

8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura i sztuka, sport, kult religijny, obsługa bankowa i pocztowa, a także publiczna: administracja, nauka, szkolnictwo wyższe, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;

9) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć zabudowę zakładów produkcyjnych, składów, magazynów i baz;

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

[7)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

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

[9)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

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

[11)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

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

[13)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 2 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

10) zabudowie służącej produkcji rolniczej – należy przez to rozumieć zabudowę inwentarską, gospodarczą, składową, magazynową i produkcyjną oraz budowle rolnicze służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym zabudowę uznaną za dział specjalny oraz służącą przetwórstwu rolno – spożywczemu;

11) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę;

12) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 0,7 m^2;

13) tablicy reklamowej typu billboard – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m^2 lub wysokości całkowitej przekraczającej 5,00 m od poziomu gruntu;

14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);

15) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) zabudowie – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z budynkami i innymi obiektami budowlanymi towarzyszącymi, w tym wymienionymi w § 16 niniejszej uchwały;

17) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i MN-UL: udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej – odpowiada definicjom zawartym w ustawie z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 24 września 2023 r. [14] [15]

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

1) obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego, zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, ciąg pieszo-jezdny odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) budowle hydrotechniczne i piętrzące odpowiadają przepisom i definicjom Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 86, poz. 579).

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Określa się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:

1) wieżę kościoła parafialnego pw. św. Teresy położonego u zbiegu ulic: Gościnnej i Leśnej, stanowiącego dominantę kompozycji przestrzennej;

2) zabytkową kapliczkę przydrożną położoną u zbiegu ulic: Gościnnej i Przyjemnej;

3) hałdy poeksploatacyjne położone w rejonie ulicy Malowniczej, stanowiące dominanty kompozycji przestrzennej, będące jednocześnie charakterystycznymi elementami krajobrazu kulturowego;

4) zabytkowy park podworski w Dźbowie, obejmujący tereny oznaczone symbolami: U3 i ZP2, położony w granicy strefy obserwacji archeologicznej, stanowiący jednocześnie cenny teren zieleni.

2. Określa się następujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mających na celu ochronę określonych w ust. 1 elementów zagospodarowania przestrzennego:

---

[14] Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1;

[15] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 2 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

1) obejmuje się ochroną widok na wieżę kościoła parafialnego pw. św Teresy z ulic: Gościnnej, Powstańców Warszawy, Karpackiej i Leśnej, poprzez wprowadzenie wymogu:

a) ograniczenia wysokości zabudowy (budynków i innych obiektów) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu określonymi dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 niniejszej uchwały,

b) kształtowania zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami U1 i U2 w sposób eksponujący istniejący obiekt sakralny;

2) obejmuje się ochroną zabytkową kapliczkę przydrożną położoną u zbiegu ulic: Gościnnej i Przyjemnej poprzez wprowadzenie zakazu przekształcania istniejącego obiektu oraz realizacji zabudowy w sposób przesłaniający widok na kapliczkę;

3) obejmuje się ochroną hałdy poeksploatacyjne związane z prowadzoną na tych terenach eksploatacją i przerobem rud żelaza, poprzez wprowadzenie zakazu: ich przekształcenia, zmiany ich zagospodarowania lub ich zabudowy, za wyjątkiem dopuszczenia prac zabezpieczających i zagospodarowania zielenią;

4) obejmuje się ochroną zabytkowy park podworski w Dźbowie poprzez wprowadzenie wymogu:

a) ochrony drzew wartościowych ze względu na ich wiek i gatunek,

b) utrzymania przebiegu i uzupełniania zadrzewień zachowanych alei parkowych.

3. Od strony dróg publicznych wprowadza się nakaz lokalizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtowanych zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

4. Na terenach przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami: MN, MN/Z, MN/U i MN-UL wprowadza się wymóg ich zagospodarowania w sposób typowy dla terenów podmiejskich, poprzez realizację zabudowy niskiej z dużym udziałem zieleni. [16)]

Warunki zagospodarowania terenów wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów a także wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Do przestrzeni publicznych zalicza się:

1) tereny dróg publicznych;

2) ogólnodostępne tereny usług, w szczególności usług zaliczanych do usług publicznych.

2. W granicach przestrzeni publicznych wprowadza się:

1) nakaz realizacji urządzonych miejsc spotkań mieszkańców w formie placów, skwerów lub ciągów pieszych i rowerowych – z zielenią i obiektami małej architektury;

2) nakaz realizacji parkingów w ilości zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną.

3. Realizacja ustaleń planu winna zapewniać osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się następujące warunki zagospodarowania terenów:

1) od strony wyznaczonych na rysunku planu istniejących i projektowanych dróg publicznych ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

a) wzdłuż istniejących dróg publicznych wprowadza się wymóg lokalizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki znajdujące się w najmniejszej odległości od pasa drogowego, z zachowaniem zapisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),

b) wzdłuż projektowanych dróg publicznych wprowadza się wymóg lokalizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu w odległości:

[16)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

- 15,0 m – od linii rozgraniczających projektowanych dróg klasy głównej,
- 8,0 m – od linii rozgraniczających projektowanych dróg klasy zbiorczej,
- 6,0 m – od linii rozgraniczających projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami prawa budowlanego, wyłącznie:

a) na działkach budowlanych o szerokości niższej niż 16,0 m i pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki budowlanej nie przekracza 25% długości tej granicy,

b) gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku o tej samej funkcji istniejącego lub projektowanego na działce sąsiedniej.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) forma i detal architektoniczny budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie poszczególnych działek budowlanych winna być ujednolicona;

2) dopuszcza się wprowadzenie w budynkach akcentów wysokościowych nie przekraczających: 0,2 powierzchni zabudowy budynku i do 130% wysokości dopuszczonej planem;

3) w przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m stanu istniejącego w dniu podjęcia niniejszej uchwały;

4) w przypadku konieczności rozbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów, o gabarytach równych lub większych od ustalonych w planie lub istniejących na działkach o intensywności zabudowy większej niż dopuszczona planem, dopuszcza się ich rozbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia ich kubatury nie więcej niż o 30% stanu istniejącego w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

4. Na terenach przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/Z, MN/U, MN-UL i MU/Z wprowadza się wymóg stosowania: [17)]

1) na budynkach dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem:

a) realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki,

b) zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków: produkcyjnych, usługowych, gospodarczych, garażowych i inwentarskich oraz budynków położonych w drugiej linii zabudowy,

c) realizacji dachów płaskich na budynkach mieszkalnych w przypadkach, gdy na działkach przylegających istniejące budynki mieszkalne są przekryte dachami tego rodzaju;

2) od strony dróg publicznych ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m.

5. Określa się następujące zasady lokalizowania nośników reklamowych:

1) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenów oznaczonych symbolami: R, RP, ZL, ZE, ZP1, WS, w, KD-G1, KD-G2, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW;

2) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/Z, MN/U1, MN/U2, MN/U3, MU/Z, U1, U2, ZP2, ZD i EE;

[17)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 4 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

3) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych typu billboard wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami: P1, P2 oraz U/P1 i U/P2;

4) wprowadza się zakaz reklam świetlnych o zmiennej treści oraz nośników reklamowych zwróconych w kierunku pasa drogowego planowanej autostrady A-1.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów związane z ich podziałem na działki budowlane:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić:

a) 800,0 m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

b) 600,0 m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zbliźniaczonej;

c) 1200,0 m^2 – dla zabudowy produkcyjnej;

2) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej i związanej z pozostałymi funkcjami terenów winna umożliwić lokalizację projektowanej zabudowy, w tym parkingów oraz terenu biologicznie czynnego, zgodnie z ustaleniami planu i nie może wynosić mniej niż 100,0 m^2.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż ustalona w ust. 1:

1) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;

2) w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych, rowów lub terenów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) minimalna szerokość 20,0 m;

2) dopuszcza się możliwość zmniejszenia szerokości ustalonej w pkt. 1 jedynie w przypadku, gdy na działkach bezpośrednio sąsiadujących istnieje lub jest projektowana lokalizacja zabudowy o tej samej funkcji lub gdy zachodzi konieczność nawiązania się do granic istniejących działek ewidencyjnych, przy czym minimalna szerokość działki winna wynosić:

a) dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m,

b) dla zabudowy zbliźniaczonej 10,0 m.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°.

5. Warunkiem wydzielenia działek budowlanych w drugiej linii zabudowy jest wydzielenie dróg wewnętrznych spełniających wymagania określone w § 13 ust. 9 niniejszej uchwały lub ustanowienie odpowiednich służebności dla prowadzenia dojazdu i uzbrojenia.

6. Zasady zagospodarowania terenów określone w § 9 stanowią podstawę wraz z innymi ustaleniami planu do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Wprowadza się ochronę obszarów cennych przyrodniczo, mających duże znaczenie dla regionalnego systemu ochrony przyrody, obejmujących m.in. łąki storczykowe i łąki trzęślicowe w Dźbowie oraz starorzecze Konopki – miejsca występowania roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową, poprzez wprowadzenie w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZE1 i RP5:

1) zakazu niszczenia, uszkadzania lub przekształcania terenów;

2) zakazu wykonywania prac ziemnych powodujących zmianę ukształtowania terenów;

3) zakazu dokonywania zmiany stosunków wodnych;

4) zakazu oddzielania starorzecza od koryta rzeki Konopki wałem przeciwpowodziowym;

5) zakazu zabudowy i dokonywania innych zmian w zagospodarowaniu tych terenów, w tym ich grodzenia, zadrzewiania lub zalesiania a także składowania lub magazynowania w ich granicach jakichkolwiek materiałów.

2. Wprowadza się ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych terenów podmokłych lub zagrożonych podtopieniami, stanowiących korytarze ekologiczne, związanych z rzekami: Konopką i Sobuczyną oraz zasilającymi je kanałami i rowami melioracyjnymi, poprzez wprowadzenie w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: WS1, w, ZE2 i RP4:

1) zakazu przekształcania i zmiany ukształtowania tych terenów, za wyjątkiem:

a) prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,

b) prowadzenia niezbędnych robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;

2) zakazu dokonywania zmiany stosunków wodnych, w tym zasypywania zbiorników wodnych;

3) zakazu zabudowy terenów obiektami ograniczającymi możliwość spływu wód i powietrza, za wyjątkiem realizacji obiektów i elementów zagospodarowania terenu wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) zakazu składowania lub magazynowania: ścieków, odchodów zwierzęcych i odpadów, a także środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić środowisko, w tym szczególnie wody lub mogących pogorszyć walory estetyczne środowiska.

3. Dla ochrony terenów zieleni:

1) ustala się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, z dopuszczeniem wycinki drzew na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.);

2) dopuszcza się zadrzewianie lub zalesianie terenów rolnych nieprzydatnych dla prowadzenia produkcji rolnej, z uwzględnieniem ograniczeń wprowadzonych w § 10 ust. 1;

3) przy zadrzewianiu i zalesianiu wprowadza się wymóg stosowania gatunków rodzimych, dostosowanych do występującego podłoża gruntowego, zgodnych z siedliskiem.

4. Warunkiem lokalizacji obiektów budowlanych w granicach:

1) terenów zmeliorowanych jest odpowiednia przebudowa urządzeń melioracyjnych;

2) terenów podmokłych lub narażonych na podtopienie jest zabezpieczenie obiektów przed wodami poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych zmniejszających tę uciążliwość lub zwiększających odporność na to zagrożenie.

5. Na terenie objętym planem wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód płynących i podziemnych oraz gruntu i wprowadza się:

1) zakaz wprowadzania do ziemi i wód ścieków niespełniających wymogów dotyczących jakości określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.);

2) wymóg dla powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem o wielkościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego:

a) utwardzenia lub uszczelnienia takich powierzchni w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi,

b) ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z tych powierzchni do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;

3) wymóg postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 lipca 2007 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 147, poz. 1033) i w Rozporządzeniu Ministra

Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877 z późn. zm.).

6. Dla ochrony powierzchni ziemi wprowadza się:

1) nakaz minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochrony przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;

2) wymóg zdjęcia warstwy próchnicznej gleby zalegającej pod inwestycją przy realizacji robót ziemnych i jej przywrócenie na terenach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji;

3) nakaz szczególnej ochrony gleb pochodzenia organicznego położonych w granicach terenów nieprzeznaczonych do zabudowy, poprzez wprowadzenie zakazu:

a) zmiany ukształtowania powierzchni tych terenów i prowadzenia eksploatacji skał, w tym torfu,

b) dokonywania zmiany stosunków wodnych.

7. Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się:

1) nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu budynków niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub zastosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz.150 z późn. zm.);

2) dopuszczenie ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;

3) wymóg stosowania instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska w działalności: produkcyjnej, usługowej i rolniczej.

8. Lokalizacja zainwestowania przy liniach napowietrznych elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

9. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/Z, MN/U, MN-UL i MU/Z jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe. [18)]

10. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz prowadzenia usług i produkcji powodujących powstawanie emisji, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodować szkodę w dobrach materialnych lub pogarszać walory estetyczne środowiska.

11. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną (emisja gazów, odorów, pyłów, hałasu, promieniowania itp.) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.

12. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

1) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999), za wyjątkiem budowy autostrad;

2) nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: P, U/P, MN/U4, MN/U5, MN/U6, KD-G3, KD-G4 i KD-G5;

3) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 3 października 2008 r. Prawo ochrony środowiska;

4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;

[18)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 5 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

5) składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243, z późn. zm.), za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: P i U/P;

6) stacji paliw gazu płynnego, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: P, U/P, KD-G3 i KD- 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące strefy obserwacji archeologicznej oznaczone symbolem OW oraz stanowiska archeologiczne oznaczone symbolem A.

2. Inwestowanie w granicach figurującego w ewidencji stanowiska archeologicznego oraz w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony archeologicznej, o których mowa w ust. 1 wymaga wyprzedzających badań archeologicznych w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. [19)]

2a. W granicach wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego oznaczonego symbolem AZP 88-48/15 wykonywanie robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego winno być realizowane na warunkach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292). [20)]

3. W granicy strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem OW, obejmującej zabytkowy park podworski w Dźbowie, obowiązują ustalenia wprowadzone w: § 6 ust. 1 pkt 4, § 6 ust. 2 pkt 4 i § 22 ust. 3 niniejszej uchwały.

Tytuł poprzedzający § 12. (uchylony)

§ 12. (uchylony)

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi istniejące:

1) ulice: Powstańców Warszawy (oznaczona symbolem **KD-Z1**) i Gościnna (oznaczona symbolem **KD-Z2**) – drogi zbiorcze położone w ciągu drogi wojewódzkiej nr 908, obsługujące pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem, dostępne przez istniejące skrzyżowania i istniejące zjazdy, o ograniczonej możliwości lokalizacji nowych zjazdów;

2) ulice: Leśna (oznaczona symbolem **KD-Z3** położona w ciągu drogi powiatowej nr S1049) i Malownicza (położona poza obszarem planu, w ciągu drogi powiatowej nr S6637) – drogi zbiorcze obsługujące pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy;

3) ulice: Anyżkowa (oznaczona symbolem **KD-L1**) i Karpacka (część oznaczona symbolem **KD-L2**) – stanowiące drogi gminne lokalne, obsługujące pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy;

4) ulice: Cienista (oznaczona symbolem KD-D1), Karpacka (części oznaczone symbolami KD-D2 i 1KDD), Lotosu (części oznaczone symbolami KD-D3 i 2KDD), Przyjemna (części oznaczone symbolami, KD-D4 i 3KDD), Żywopłotowa (część oznaczona symbolem KD-D5), Listonoszy (część oznaczona symbolem KD-D6), Lutniowa (oznaczona symbolem KD-D7), Szklana (część oznaczona symbolem KD-D8) i Sierpowa (część oznaczona symbolem KD-D9) – stanowiące gminne drogi dojazdowe, zapewniające bezpośredni dojazd do terenów przeznaczonych do zabudowy; [21)] [22)]

[19)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 6 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

[20)] Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 6 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

[21)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 3 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1;

[22)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 7 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

5) ulice: Grażyny, Gwintowa, Lodowa, Lustrzana, Makietowa, Ozonowa, Świtezianki, Szklana (część oznaczona symbolem **KDW**) a także pozostałe drogi oznaczone symbolem **KDW** – stanowiące drogi wewnętrzne, umożliwiające bezpośrednią obsługę terenów przylegających w ograniczonym zakresie (wymagane dostosowanie gabarytów, ciężaru całkowitego i warunków ruchu pojazdów do niewielkich gabarytów i nośności dróg oznaczonych symbolem KDW).

2. W granicach obszaru objętego planem rezerwuje się tereny dla lokalizacji dróg:

1) oznaczonej symbolem **KD-G1** – klasy głównej, zapewniającej połączenie ul. Gościnnej z projektowanym zjazdem na autostradę oraz z projektowanymi drogami oznaczonym symbolami: **KD-G2** i **KD-Z4**, przeznaczonej do obsługi pośredniej terenów położonych w granicach obszaru objętego planem;

2) oznaczonej symbolem **KD-G2** – klasy głównej, zapewniającej połączenie ul. Powstańców Warszawy z ul. Karpacką oraz z projektowanymi drogami oznaczonymi symbolami: KD-G1 i KD-Z4, przeznaczonej do obsługi pośredniej terenów położonych w granicach obszaru objętego planem;

3) oznaczonej symbolem **KD-Z4** – klasy zbiorczej, zapewniającej połączenie projektowanego skrzyżowania projektowanych ulic oznaczonych symbolami: KD-G1 i KD-G2 z ul. Malowniczą, przeznaczonej do obsługi pośredniej terenów położonych w granicach obszaru objętego planem;

4) oznaczonych symbolem **KD-L3** – ulic lokalnych łączących ul. Leśną z ul. Anyżkową, mających służyć dla bezpośredniej obsługi terenów wskazanych dla rozwoju funkcji produkcyjnych;

5) oznaczonej symbolem **KD-L4** – odcinka ulicy lokalnej, łączącej ul. Anyżkową z ul. Gościnną, przeznaczonej do obsługi pośredniej terenów położonych w granicach obszaru objętego planem;

6) oznaczonej symbolem **KD-D10** – ulicy dojazdowej, włączonej do ul. Lutniowej, równoległej do ul. Szklanej, mającej służyć dla bezpośredniej obsługi terenów dopuszczonych do zabudowy;

7) oznaczonych symbolami: **KD-D11** i **KD-D12** – ulic dojazdowych, łączących ul. Leśną z terenami przeznaczonymi dla rozwoju funkcji produkcyjnych.

3. Na rysunku planu w rejonie projektowanych skrzyżowań dróg głównych wyznaczono tereny oznaczone symbolami: **KD-G3**, **KD-G4** i **KD-G5** umożliwiające realizację węzłów lub skrzyżowań a także obiektów obsługi transportu samochodowego.

4. Na rysunku planu wskazano jako oznaczenie o charakterze informacyjnym proponowane trasy dla lokalizacji dróg stanowiących przedłużenie dróg oznaczonych symbolami: KD-G2 oraz KD-Z4, ułatwiających włączenie komunikacyjne gmin położonych na południe od Częstochowy do autostrady.

5. Realizacja inwestycji w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu jako obszar objęty decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

6. Projektowane drogi publiczne winny spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).

7. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów dopuszczonych w granicach pasa drogowego ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

2) zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;

3) wiat przystankowych i wiat przystankowych z kioskami, o powierzchni zabudowy do 10 m^2;

4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia docelowych parametrów planowanej drogi.

8. Tereny dróg wewnętrznych, w tym dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, mogą zostać włączone do terenów przylegających i być zagospodarowanych łącznie z tymi terenami.

9. W granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZE, RP4 i RP5 dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:

1) parametry projektowanych dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;

2) szerokość jezdni winna być nie mniejsza niż określona w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach dotyczących dróg pożarowych;

3) drogi winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów.

10. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się wyznaczenie ścieżek pieszych lub rowerowych, w oparciu o istniejące ścieżki i drogi polne, na warunkach ustalonych planem.

11. Wymagane zagospodarowanie terenów inwestycji w sposób zabezpieczający dostawy towarów z własnego terenu oraz w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodu.

12. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z inwestycjami w granicach nieruchomości, na której jest zlokalizowana inwestycja;

2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:

a) dla budynków mieszkalnych 1 mp / 1 mieszkanie,

b) dla usług i zabudowy produkcyjnej:

- 1 mp / 30 m^2 powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży,
- 1 mp / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
- 1 mp / 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
- 1 mp / 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich, kosmetycznych,
- 1 mp / 10 użytkowników w obiektach rozrywkowych lub sportowych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

b) w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych,

c) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w sposób spełniający wymogi wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), w tym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P wprowadza się nakaz realizacji: sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub realizacji przeciwpożarowych zbiorników wodnych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);

3) zaopatrzenie w gaz: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;

4) obsługa telekomunikacyjna:

a) łączność przewodowa w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne;

b) łączność bezprzewodowa w oparciu o istniejące urządzenia, z dopuszczeniem montażu urządzeń telekomunikacyjnych na istniejących obiektach budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń planu;

5) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego, bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenie nieczystości ciekłych;

6) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

2. Dla odprowadzenia wód opadowych wprowadza się następujące zasady i warunki:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód, z dopuszczeniem:

a) zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości, a w szczególności urządzeń chłonnych lub retencyjnych, w tym: dołów, rowów, zbiorników lub studni chłonnych a także zbiorników wodnych retencyjnych,

b) w przypadkach uzasadnionych technicznie realizacji kanalizacji deszczowej;

2) stosowane rozwiązania winny zabezpieczać przed odprowadzeniem do: systemów kanalizacyjnych, urządzeń oczyszczających lub rozsączających wód opadowych lub roztopowych o natężeniu większym niż przepustowość nominalna tych sieci lub urządzeń;

3) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników zgodnie z przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

3. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła zasilane paliwami niskoemisyjnymi lub stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw.

4. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.), z uwzględnieniem przyjętych na podstawie tych ustaw: „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego zagospodarowania terenu.

2. W przypadku istniejącej zabudowy położonej poza terenami dopuszczonymi w planie do zabudowy lub o funkcji niedopuszczonej planem, do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, w przypadkach uzasadnionych złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów budowlanych, dopuszcza się wyłącznie:

1) nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, nie więcej niż o 1,5 m stanu istniejącego w dniu podjęcia niniejszej uchwały;

2) rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia ich kubatury nie więcej niż o 30% stanu istniejącego w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. Do czasu budowy projektowanych dróg, skrzyżowań, węzłów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny wyznaczone na rysunku planu dla ich realizacji, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji zabudowy (w tym o charakterze tymczasowym) i ich zalesiania.

4. Do czasu realizacji autostrady zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje wykorzystanie terenu wskazanego dla jej lokalizacji zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. Przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu wyodrębnionych terenów może towarzyszyć, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, następująca zabudowa uzupełniająca:

1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:

a) zaplecze administracyjno-socjalne,

b) budynki garażowe i gospodarcze (w tym wiaty),

c) urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren; terenowe obiekty sportu i rekreacji, mała architektura, tereny zieleni;

2) urządzenia techniczne i budowle integralnie związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie;

3) urządzenia wodne niezbędne dla prawidłowego gospodarowania wodami.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się realizację dodatkowych obiektów o funkcjach określonych w pkt 1,

c) lokalizacja usług wyłącznie poprzez zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na lokale usługowe, pod warunkiem zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,20,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej i jednocześnie powierzchni terenu oznaczonego MW,

f) dopuszcza się realizację dodatkowej zabudowy uzupełniającej o której mowa w § 16 niniejszej uchwały tylko pod warunkiem zharmonizowania jej wyglądu z istniejącymi budynkami mieszkalnymi,

g) w przypadku realizacji kilku garaży lub budynków gospodarczych wprowadza się wymóg zachowania identycznego wyglądu pojedynczych obiektów;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – ograniczona do 15,0 m,

b) wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) – ograniczona do 6,0 m,

c) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m,

d) wymagana realizacja dachów płaskich lub czterospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem na budynkach gospodarczych i garażach dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1 i MN2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa zagrodowa,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się realizację dodatkowych obiektów o funkcjach określonych w pkt 1,

c) lokalizacja zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,

d) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

e) wyklucza się prowadzenie hodowli zwierzęcej powyżej 2 DJP;

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- wysokość budynków mieszkalnych – ograniczona do 10,0 m,

- wysokość budynków usługowych i zabudowy służącej produkcji rolniczej – ograniczona do 8,0 m,

- wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) – ograniczona do 6,0 m,

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 250,0 m^2;

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 12,0 m.

§ 18a. [23] **.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się:

1) Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu,

b) teren usług rzemieślniczych,

c) teren usług sportu i rekreacji,

d) teren infrastruktury technicznej;

3) Przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,

b) teren obsługi produktów naftowych,

c) teren gospodarowania odpadami;

4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,25,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy pozostałej (budynków i wiat) do 6 m,

d) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 250,0 m^2,

---

[23] Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 4 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1;

e) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 12 m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/Z** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna położona w granicach korytarzy ekologicznych, terenów podmokłych lub narażonych na podtopienia, a także obszarów występowania gleb pochodzenia organicznego;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia infrastruktury technicznej,

c) tereny rolnicze, zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę i wprowadza się zakaz lokalizacji:

- nowych budynków mieszkalnych i usługowych,

- nowych budynków o funkcji produkcyjnej,

- nowej zabudowy służącej produkcji rolniczej,

b) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz realizację zabudowy uzupełniającej, o której mowa w § 16 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków dla funkcji określonych jako podstawowe lub dopuszczalne,

d) (uchylony),

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – ograniczona do 10,0 m,

- wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) -ograniczona do 6,0 m,

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 250,0 m^2,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 12,0 m.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U1 i MN/U5** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa produkcyjna,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub wyłącznie dla funkcji usługowej,

b) zabudowa produkcyjna dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,

c) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – ograniczona do 11,0 m,
- wysokość budynków produkcyjnych i zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) – ograniczona do 8,0 m,
- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 400,0 m^2,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa produkcyjna,

b) zabudowa zagrodowa,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub wyłącznie dla funkcji usługowej,

b) zabudowa produkcyjna i związana z prowadzeniem produkcji rolniczej dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,

c) lokalizacja zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy służącej produkcji rolniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych,

d) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

e) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 5 DJP,

f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i zabudowy służącej produkcji rolniczej – ograniczona do 11,0 m,
- wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) – ograniczona do 8,0 m,
- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 400,0 m^2,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U6 ustala się: [24)]

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna położona w sąsiedztwie obszaru objętego decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady,

---

[24)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 8 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

b) zabudowa usługowa,

c) zabudowa produkcyjna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z dopuszczeniem jej modernizacji,

b) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, a w szczególności: nowych budynków mieszkalnych, nowych budynków mieszkaniowo-usługowych, szpitali, domów pomocy społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,

c) teren przeznaczony do przekształcenia z terenów o funkcji mieszkaniowej na tereny o funkcji usługowej lub produkcyjnej mogącej funkcjonować w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków – ograniczona do 11,0 m,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wielkości nieprzekraczającej sześciu lokali mieszkalnych w budynku,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony dla lokalizacji obok zabudowy mieszkaniowej usług publicznych i handlu,

b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub wyłącznie dla funkcji usługowej,

c) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – ograniczona do 11,0 m,

- wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) -ograniczona do 6,0 m,

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 400,0 m^2;

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m.

§ 20a. [25] **.**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-UL do 3MN-UL ustala się:

1) Przeznaczenie:

[25] Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 9 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług rzemieślniczych;

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu,

b) teren produkcji,

c) teren elektroenergetyki;

3) Przeznaczenie wykluczane:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,

b) teren składów i magazynów,

c) teren elektrowni wiatrowej;

4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub zespołu budynków użytkowanych dla funkcji produkcyjnej nie może przekroczyć 240 m^2,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,30,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych do 11 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy pozostałej (budynków i wiat) do 6 m,

d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa położona w granicach korytarzy ekologicznych, terenów podmokłych lub narażonych na podtopienia, a także obszarów występowania gleb pochodzenia organicznego;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wielkości nieprzekraczającej sześciu lokali mieszkalnych w budynku,

b) zabudowa produkcyjna,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

d) tereny rolnicze i zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej związanej z funkcjonującym poprzednio na tym terenie młynem i wprowadza się zakaz lokalizacji:

- nowych budynków mieszkalnych i usługowych,

- nowych budynków o funkcji produkcyjnej,

- nowej zabudowy służącej produkcji rolniczej;

b) dopuszcza się odbudowę, modernizację, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz realizację zabudowy uzupełniającej, o której mowa w § 16 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków dla funkcji określonych jako podstawowe lub dopuszczalne,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,10,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- wysokość budynków – ograniczona do 12,0 m,

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 400,0 m^2;

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sakralna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,

b) zabudowa usługowa;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem przekształceń i uzupełnień, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b niniejszej uchwały,

b) wyklucza się prowadzenie działalności usługowej kolidującej z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym niebędących zapleczem budowy,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,10,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków sakralnych:

- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy a także realizacji nowych budynków sakralnych wysokość w kalenicy głównej nie powinna przekraczać 15,0 m z dopuszczeniem zwiększenia tej wysokości poprzez realizację dominant w tym wieżyczek, dzwonnic, krzyży,

- wymagane dostosowanie ukształtowania projektowanych połaci dachowych do ukształtowania istniejących połaci dachowych na budynku kościoła pw. św. Teresy,

b) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość budynków – ograniczona do 12,0 m,

- wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich,

c) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 20,0 m.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony dla lokalizacji usług publicznych tworzących centrum usługowe dzielnicy, w tym obiektów sportowych, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt: 1b niniejszej uchwały,

b) usługi niezaliczone do usług publicznych dopuszczone wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zagospodarowaniu i zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,

c) wyklucza się: prowadzenie handlu hurtowego oraz lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym niebędących zapleczem budowy,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków – ograniczona do 12,0 m,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m,

c) wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wielkości nieprzekraczającej sześciu lokali mieszkalnych w budynku,

c) budynki zamieszkania zbiorowego,

d) tereny zieleni urządzonej, zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony dla lokalizacji usług związanych z obsługą podróżnych, gastronomią lub wypoczynkiem i rekreacją, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt 4 niniejszej uchwały,

b) wprowadza się wymóg zagospodarowania terenu w sposób podkreślający zabytkowy charakter terenu jako terenu podworskiego, w tym poprzez:

- zachowanie głównej alei parkowej prowadzącej od strony ul. Powstańców Warszawy,
- zachowanie części parkowej, z istniejącym cennym drzewostanem,
- rozmieszczenia zabudowy w sposób nawiązujący do rozplanowania tradycyjnych zespołów dworskich,

c) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

d) wyklucza się: prowadzenie handlu hurtowego oraz lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym niebędących zapleczem budowy,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 50% działki budowlanej i terenu;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków i innych obiektów – ograniczona do 12,0 m,

b) wymagana realizacja budynków usługowych i mieszkaniowych o dwu lub trzech kondygnacjach nadziemnych, z realizacją ostatniej kondygnacji użytkowej w formie poddasza użytkowego,

c) wymagane kształtowanie zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej architektury dworskiej, w tym poprzez zastosowanie horyzontalnego kształtu bryły projektowanych budynków, o rzucie prostokątnym, wydłużonym, z dopuszczeniem zastosowania ganków, podcieni, wykuszy, oraz symetrycznych oficyn, z osiowym i symetrycznym rozmieszczeniem otworów okiennych,

d) wymagane ujednolicenie wyglądu projektowanej zabudowy, szczególnie poprzez zastosowanie jednolitych: kątów nachylenia połaci dachowych, detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych i stosowanej kolorystyki,

e) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 600,0 m^2;

f) wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się się istniejącą zabudowę usługową (remizę Ochotniczej Straży Pożarnej), z dopuszczeniem jej modernizacji,

b) zachowuje się istniejące urządzenia telekomunikacyjne,

c) usługi niezaliczone do usług publicznych dopuszczone wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zagospodarowaniu i zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,

d) wyklucza się: prowadzenie handlu hurtowego oraz lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym niebędących zapleczem budowy,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,20,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość projektowanych budynków i obiektów – ograniczona do 14,0 m,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącego ukształtowania połaci dachowych oraz realizację dachów płaskich lub wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/Z1 i U/Z2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna położona w granicach korytarzy ekologicznych a także obszarów występowania gleb pochodzenia organicznego;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) tereny rolnicze, zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) tereny przeznaczone do przekształcenia na cele zabudowy usługowej związanej ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem,

b) adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu i wprowadza się zakaz lokalizacji:

- nowych budynków usługowych, za wyjątkiem budynków usługowych związanych ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem,

- nowych budynków o funkcji produkcyjnej,

- zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy służącej produkcji rolniczej;

c) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz realizację zabudowy uzupełniającej, o której mowa w § 16 niniejszej uchwały,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – ograniczona do 12,0 m,

b) wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/P1 i U/P2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa produkcyjna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w granicy terenów oznaczonych symbolem U/P1 dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,

b) wyklucza się:

- lokalizację usług publicznych,
- lokalizację zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, a w szczególności: budynków mieszkalnych, budynków mieszkaniowo-usługowych, szpitali, domów pomocy społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
- lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym niebędących zapleczem budowy,

c) wymagane utworzenie od strony budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach sąsiednich pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10,0 m,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 20% terenu inwestycji;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – ograniczona do 20,0 m,

b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o wysokości większej niż 20,0 m i nie większej niż 45,0 m, pod warunkiem ograniczenia ilości nośników o tych gabarytach do 1 w granicy każdego z terenów inwestycji,

c) ukształtowania połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa produkcyjna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wyklucza się: lokalizację usług publicznych,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków – ograniczona do 12,0 m,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m,

c) wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa produkcyjna,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony dla kształtowania zabudowy usługowej o rodzaju dostosowanym do istniejącej w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków, w tym obiektów takich jak: sprzedaż materiałów budowlanych i opału, baza transportowa, stacje obsługi samochodów,

b) lokalizacja zabudowy produkcyjnej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,

c) wymagane utworzenie od strony budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach sąsiednich pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30% terenu inwestycji;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków – ograniczona do 12,0 m,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m,

c) wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P5** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa produkcyjna,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej, tworzącej centrum usługowe dzielnicy, w tym obiektów handlowych, z dopuszczeniem lokalizacji handlu hurtowego,

b) lokalizacja zabudowy produkcyjnej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów produkcyjnych w południowej części terenu,

c) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych;

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków – ograniczona do 12,0 m,

b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m,

c) wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **P1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony dla lokalizacji parków produkcyjnych, parków technologicznych, baz logistycznych, centrów handlu hurtowego,

b) warunkiem lokalizacji zabudowy jest wprowadzenie w granicach terenów oznaczonych symbolem P1 pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 10,0 m oddzielających przylegające działki położone w granicach terenów oznaczonych symbolami MN/U1 i MN/U6,

c) wyklucza się lokalizację usług publicznych,

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 2,4,

- minimalna – 0,05,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,80,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków – ograniczona do 25,0 m,

b) wysokość innych obiektów – ograniczona do 50,0 m,

c) ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna związana z hodowlą i produkcją materiału biologicznego podlegająca nadzorowi weterynaryjnemu;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) inna zabudowa produkcyjna,

b) tereny rolnicze związane z prowadzeniem produkcji roślinnej,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące tereny zabudowy produkcyjnej związanej z hodowlą i produkcją materiału biologicznego podlegającej nadzorowi weterynaryjnemu, w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o ochronie zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt (j.t. Dz. U. z 2008 r. Nr 213, poz.1342 z późn. zm.), z dopuszczeniem:

- modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,

- realizacji zabudowy dodatkowej o funkcji podstawowej i zabudowy uzupełniającej;

b) warunkiem przekształceń i realizacji zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym jest dostosowanie rodzaju projektowanej zabudowy do wymagań weterynaryjnych funkcjonującego zakładu hodowlano-produkcyjnego,

c) wyklucza się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz prowadzenie hodowli zwierzęcej innej niż związana z podstawowym przeznaczeniem terenu;

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków i innych obiektów – ograniczona do 15,0 m,

b) ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejące tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, z dopuszczeniem

- modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,

- przekształceń i uzupełnień,

b) wyklucza się lokalizację usług publicznych,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,40, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków i innych obiektów – ograniczona do 15,0 m,

b) ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze,

b) zadrzewienia i zalesienia;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa służąca produkcji rolniczej,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) teren przeznaczony dla prowadzenia upraw ogrodniczych, sadów, ogrodów przydomowych,

b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu związane z hippiką,

c) wyklucza się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej i zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,

- prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,10, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków i innych obiektów – ograniczona do 8,0 m,

b) ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa i zabudowa służąca produkcji rolniczej,

b) tereny rolnicze,

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa sportowo-rekreacyjna i turystyczno-wypoczynkowa,

b) zagospodarowanie rekreacyjne terenu,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

d) zadrzewienia i zalesienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) wyklucza się prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków i innych obiektów – ograniczona do 9,0 m,

b) wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **RP1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze chronione przed zabudową;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zadrzewienia, zalesienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów jako terenów rolnych niezabudowanych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,

b) wyklucza się: lokalizację zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie w sposób nieutrudniający prowadzenie produkcji rolniczej,

d) wysokość obiektów nie może przekroczyć 8,0 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **RP2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze położone w granicy obszaru objętego decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) tereny wyznaczone dla lokalizacji autostrady na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) do czasu budowy autostrady:

- wyklucza się lokalizację zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej oraz zadrzewianie i zalesianie terenu,

- wymagane wykorzystanie i użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,

- wysokość obiektów nie może przekroczyć 8,0 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **RP3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze chronione przed zabudową;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) teren przeznaczony do wykorzystania jako teren rolny lub ogród przydomowy,

b) wyklucza się lokalizację zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,

c) dopuszcza się lokalizację parkingów i urządzenie terenów zieleni,

d) wysokość obiektów nie może przekroczyć 8,0 m.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze chronione przed zabudową;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zadrzewienia, zalesienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy jako terenów rolnych niezabudowanych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się tworzenie ścieżek pieszych i rowerowych tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów,

c) wyklucza się:

- lokalizację obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym i związanych z prowadzeniem produkcji rolniczej,

- lokalizację obiektów utrudniających spływ wód a także grodzenie terenów,

d) wysokość obiektów nie może przekroczyć 6,0 m.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RP5** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze chronione przed zabudową;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni chronionej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy, w tym jako torfowisk i łąk oraz innych terenów rolnych niezabudowanych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się:

- lokalizację zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym i zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,

- grodzenie terenów;

c) dopuszcza się tworzenie ścieżek pieszych i rowerowych tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: lasy obejmujące grunty leśne zaliczane do lasów gospodarczych;

2) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako terenu leśnego,

b) wyklucza się:

- lokalizację zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym i zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji leśnej,
- grodzenie terenów leśnych,

c) postępowanie zgodnie z zasadami gospodarki leśnej ustalonymi w uproszczonym planie urządzenia lasu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolnicze,

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy, w tym jako torfowisk i łąk oraz terenów bagiennych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego, z uwzględnieniem ustaleń wprowadzonych w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się:

- lokalizację zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym i zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,
- grodzenie terenów;

c) dopuszcza się tworzenie ścieżek pieszych i rowerowych tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne,

b) urządzenia infrastruktury technicznej,

c) tereny rolnicze, zadrzewienia, zalesienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy jako terenów: rolnych niezabudowanych, cieków i oczek wodnych oraz zadrzewień nadwodnych – w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego, z uwzględnieniem ustaleń wprowadzonych w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się:

- lokalizację obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym i związanych z prowadzeniem produkcji rolniczej,
- lokalizację obiektów utrudniających spływ wód,

c) dopuszcza się tworzenie ścieżek pieszych i rowerowych tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów,

d) wysokość obiektów nie może przekroczyć 6,0 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) tereny rolnicze, zadrzewienia, zalesienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu – hałd po prowadzonej eksploatacji rud żelaza, zadrzewionych i zagospodarowanych zielenią – z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,

b) dopuszcza się tworzenie ścieżek pieszych tylko jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z naturalnych materiałów,

c) wyklucza się:

- lokalizację zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym i zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,
- lokalizację obiektów mogących naruszyć stabilność skarp istniejących hałd poeksploatacyjnych,
- niszczenie roślinności pokrywającej hałdę,

d) wysokość obiektów nie może przekroczyć 6,0 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) ogrody przydomowe, budynki gospodarcze i garażowe,

b) zbiorniki wodne, urządzenia infrastruktury technicznej,

c) tereny rolnicze, zadrzewienia, zalesienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wyklucza się: lokalizację budynków mieszkalnych, zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy służącej produkcji rolniczej,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,05, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczej altany, wiaty, budynku – do 50 m^2,

b) wysokość budynków i wiat – ograniczona do 6,0 m,

c) ukształtowanie połaci dachowych: realizacja dachów symetrycznych lub jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

d) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 12,0 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty sportowe i rekreacyjne,

b) parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zbiorniki wodne, tereny rolnicze, zadrzewienia, zalesienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wyklucza się: lokalizację budynków mieszkalnych, zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy służącej produkcji rolniczej,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2, udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków i wiat – ograniczona do 12,0 m,

b) wysokość pozostałych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m,

c) ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolnicze;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejący sposób użytkowania, z dopuszczeniem lokalizacji altan, wiat i budynków gospodarczych,

b) wyklucza się: lokalizację budynków mieszkalnych i zabudowy usługowej,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego ZD – do 0,05, przy ograniczeniu łącznej powierzchni zabudowy do 50 m^2 /jedną działkę,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 70% powierzchni działki;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy pojedynczej altany, wiaty, budynku – do 25 m^2,

b) wysokość: altan, wiat, budynków – ograniczona do 5,0 m,

c) nachylenie połaci dachowych do 50°,

d) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 12,0 m.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **WS1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zagospodarowanie rekreacyjne terenu,

b) zagospodarowanie terenu dla potrzeb gospodarki rybackiej,

c) lokalizacja budowli hydrotechnicznych, w tym budowli piętrzących i elektrowni wodnych o mocy niższej niż 2,5 MW,

d) tereny rolnicze, zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie istniejących rzek, z dopuszczeniem regulacji jedynie fragmentów koryt rzek w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się:

- lokalizację obiektów kubaturowych (budynków, wiat) i innych obiektów utrudniających spływ wód,

- grodzenie terenów przylegających do rzek;

c) wysokość piętrzenia wody w zbiornikach retencyjnych – w dostosowaniu do naturalnego ukształtowania terenu, nie więcej niż 5,0 m,

d) wysokość innych obiektów – do 5,0 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **WS2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zagospodarowanie rekreacyjne terenu,

b) zagospodarowanie terenu dla potrzeb gospodarki rybackiej,

c) tereny rolnicze, zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) tereny przeznaczone do wykorzystania jako zbiorniki wodne,

b) wyklucza się:

- lokalizację obiektów kubaturowych (budynków, wiat) i innych obiektów utrudniających spływ wód,

- grodzenie terenów przylegających do zbiorników wodnych;

c) dopuszcza się realizację niezbędnych dla funkcjonowania terenu budowli hydrotechnicznych, w tym pomostów o długości do 5,0 m,

d) wysokość obiektów – do 5,0 m.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **w** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: kanały i rowy melioracyjne;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolnicze, zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) obowiązuje zachowanie istniejących kanałów i rowów, z dopuszczeniem w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie regulacji lub przekrycia jedynie ich fragmentów, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,

c) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych (budynków) i innych obiektów utrudniających spływ wód oraz grodzenie terenów przylegających.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-G1, KD-G2**, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: pas terenu przeznaczony pod budowę dróg publicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożna lub izolacyjna;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) klasa techniczna – droga główna,

b) drogi główne, w zależności od szerokości pasa drogowego: drogi jednojezdniowe lub dwujezdniowe, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 25,0 – 35,0 m, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie,

c) realizacja chodników albo zamiennie ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,

d) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wymagane zabezpieczenie przed hałasem budynków mieszkaniowych, w tym poprzez realizację pasów zieleni izolacyjnej lub ekranów dźwiękochłonnych,

e) wprowadza się wymóg zastosowania na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających zapewniających dobre warunki widoczności lub realizacji skrzyżowań jako skanalizowanych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-G3, KD-G4 i KD-G5** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone pod budowę skrzyżowań lub węzłów komunikacyjnych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa, ze wskazaniem lokalizacji obiektów obsługi transportu samochodowego, takich jak: miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw wraz z zapleczem, dworce komunikacyjne, stacje obsługi pojazdów, parkingi,

b) urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń przydrożna lub izolacyjna, tereny rolnicze;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) wyklucza się lokalizację zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, a w szczególności: budynków mieszkalnych, budynków mieszkaniowo-usługowych, szpitali, domów pomocy społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- wysokość budynków i wiat – ograniczona do 10,0 m,

- ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych,

e) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z1, KD-Z2, KD-Z3, KD-Z4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożna lub izolacyjna;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) kategoria dróg istniejących – wojewódzka **(KD-Z1, KD-Z2)** i powiatowa **(KD-Z3)**,

b) klasa techniczna – droga zbiorcza,

c) drogi zbiorcze, w zależności od szerokości pasa drogowego: jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu lub dwujezdniowe o czterech pasach ruchu,

d) realizacja chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych,

e) wprowadza się wymóg realizacji chodników dwustronnych lub jednostronnych albo zamiennie ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,

f) adaptuje się istniejące drogi zbiorcze oznaczone symbolami: **KD-Z1, KD-Z2, KD-Z3**; remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych;

g) wymagana docelowa regulacja i poszerzenie istniejących pasów drogowych dróg zbiorczych do szerokości ok. 20,0 m (minimalnej 18,0 m), z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie,

h) droga projektowana oznaczona symbolem: **KD-Z4** realizowana poprzez wydzielenie pasa drogowego o szerokości ok. 20 m,

i) wprowadza się wymóg realizacji skrzyżowań jako skanalizowanych lub zastosowania na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejszych niż 10,0 x 10,0 m.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-L4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożna lub izolacyjna;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) kategoria dróg istniejących – gminna,

b) klasa techniczna – droga lokalna,

c) drogi lokalne jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu,

d) realizacja chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,

e) adaptuje się istniejące drogi gminne lokalne oznaczone symbolami: **KD-L1, KD-L2**; remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych;

f) wymagana docelowa regulacja i poszerzenie istniejących pasów drogowych dróg lokalnych do szerokości ok. 12,0 m – 15,0 m, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie,

g) drogi projektowane oznaczone symbolami: **KD-L3**, **KD-L4** realizowane poprzez wydzielenie pasa drogowego o szerokości od 16,0 m do 28,0 m,

h) wymagane zastosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 x 5,0 m.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D6, KD-D7, KD-D8, KD-D9, KD-D10, KD-D11, KD-D12** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożna lub izolacyjna;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) kategoria dróg istniejących – gminna,

b) klasa techniczna – droga dojazdowa,

c) drogi dojazdowe, w zależności od szerokości pasa drogowego:

- jednojezdniowe, z dwoma pasami ruchu,

- jednojezdniowe, z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem mijanek,

- jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników;

d) realizacja chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych,

e) adaptuje się istniejące drogi gminne dojazdowe oznaczone symbolami: **KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D6, KD-D7, KD-D8, KD-D9**; remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych,

f) wymagana docelowa regulacja i poszerzenie istniejących pasów drogowych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D7 i KD-D9** do szerokości ok.10,0 m – 12,0 m, a dróg dojazdowych oznaczonych symbolami **KD-D6 i KD-D8** do szerokości ok. 8,0-12,0 m, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie,

g) drogi projektowane realizowane poprzez wydzielenie pasa drogowego o szerokościach:

- ok. 12,0 m (10,0 – 14,0 m) – dla drogi oznaczonej symbolem **KD-D10**,

- ok. 10,0 m (8,0 – 12,0 m) – dla dróg oznaczonych symbolami **KD-D11 i KD-D12**,

h) wymagane zastosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 x 5,0 m.

§ 37a. [26)27)] Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;

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

a) kategoria drogi: droga gminna,

b) klasa drogi: droga publiczna dojazdowa,

c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDD – od 8 -25 m,

- 2KDD – 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Przyjemną,

- 3KDD – od 9 -10 m,

d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 90% terenu, z pozostawieniem minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń przydrożna lub izolacyjna;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

a) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne; remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych, z docelowym wymogiem poszerzenia pasów drogowych do szerokości ustalonych w pkt. c,

b) drogi wewnętrzne, w zależności od szerokości pasa drogowego:

- drogi jednojezdniowe, z dwoma pasami ruchu,

- drogi jednojezdniowe, z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem mijanek,

- drogi jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,

c) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających:

- szerokość ok. 8,0 m (minimalna 6,0 m),

- w miejscu włączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych wymagane zastosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejszych niż 3,0 x 3,0 m (optymalne 5,0 x 5,0 m),

- w obrębie terenów zainwestowanych, w przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem zagospodarowania, dopuszcza się miejscowe zmniejszenie wyznaczonych powyżej szerokości, pod warunkiem spełnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych,

- w przypadku szerokości pasa drogowego poniżej 6,0m wymagana odpowiednia realizacja zjazdów, z cofnięciem ogrodzenia i bramy zjazdowej w odległości co najmniej 6,0 m od przeciwległej granicy pasa drogowego.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KO** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej związane z gospodarką ściekową;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: inne urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

[26)] Dodany w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 5 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 1;

[27)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 10 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu oczyszczalni ścieków obejmujące obiekty technologiczne wraz z zapleczem techniczno-socjalnym oczyszczalni, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się realizację dodatkowych obiektów o funkcjach określonych w pkt 1 i 2,

c) wprowadza się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 0,40,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20% powierzchni terenu.

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków – ograniczona do 12,0 m,

b) wysokość pozostałych obiektów nie może przekroczyć 20,0 m,

c) ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: inne urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu stacji transformatorowej, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się realizację dodatkowych obiektów o funkcjach określonych w pkt 1 i 2,

c) wielkość powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej – w dostosowaniu do wymagań technologicznych, z dopuszczeniem 100% zabudowy i utwardzenia terenu;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków i wiat – ograniczona do 8,0 m,

b) wysokość pozostałych obiektów nie może przekroczyć 15,0 m,

c) ukształtowanie połaci dachowych – dostosowane do wymagań technologicznych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 41. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-UL; U2; U/P; R2; ZP2; KD-G3; KD-G4 i KD-G5 – wartość stawki procentowej określa się na 30%; [28)]

2) dla terenów oznaczonych symbolami: P1 i P2 – wartość stawki procentowej określa się na 10%;

3) ze względu na dotychczasowe i planowane funkcje dla terenów oznaczonych symbolami: MW; MN; MN/Z; MN/U; MU/Z; U1; U3; U4; U/Z; P3; R1; RP; ZL; ZE; ZP1; ZD; WS; w; KD-G1; KD-G2; KD-Z; KD-L; KD-D; KDD; KDW; KO i EE – wysokości stawki procentowej nie określa się. [29)]

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 43. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;

[28)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 11 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2;
[29)] Zmieniony na podstawie § 2 ust. 1 pkt 11 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 2.

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

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

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

Załącznik Nr 1 do Załącznika Nr 1

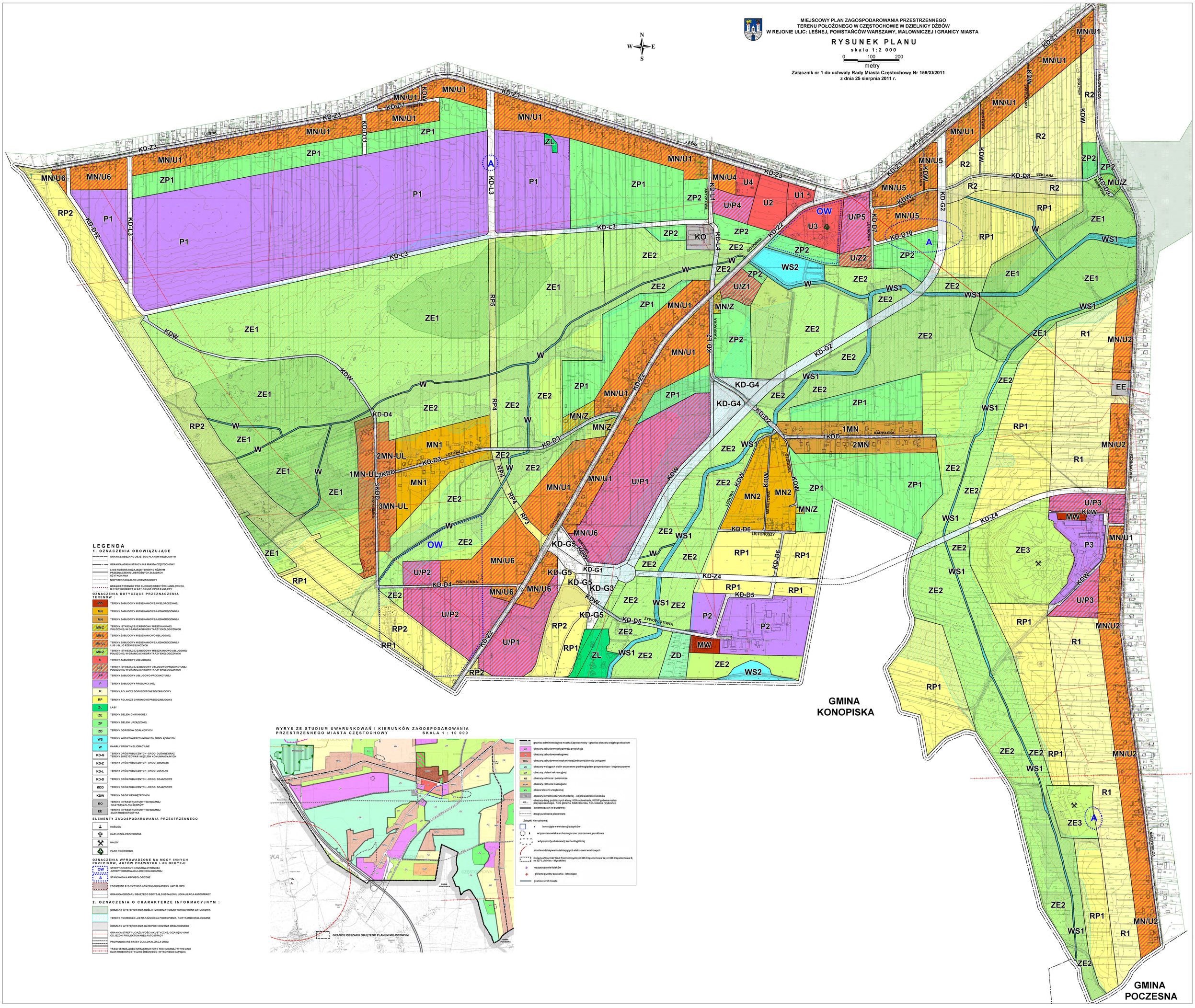
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY DŹBÓW
W REJONIE ULIC: LEŚNEJ, POWSTAŃCÓW WARSZAWY, MAŁOWNICZEJ I GRANICY MIASTA

RYSUNEK PLANU

skala 1:2 000

0 100 200
metry

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Częstochowy Nr 159/XI/2011
z dnia 25 sierpnia 2011 r.



LEGENDA

1. OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA CZĘSTOCHOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST. 2 PKT 8 USTAWY

OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW :

MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/Z	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ POŁOŻONEJ W GRANICACH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
MN-UL	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
MU/Z	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ POŁOŻONEJ W GRANICACH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U/Z	TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ POŁOŻONEJ W GRANICACH KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
U/P	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
P	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
R	TERENY ROLNICZE DOPUSZCZONE DO ZABUDOWY
RP	TERENY ROLNICZE CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ
ZL	LASY
ZE	TERENY ZIELENI CHRONIONEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZD	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
W	KANAŁY I ROWY MELIORACYJNE
KD-G	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI GŁÓWNE ORAZ TERENY SKRZYŻOWAŃ I WĘZŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
KD-Z	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI ZBIORCZE
KD-L	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI LOKALNE
KD-D	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KO	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
EE	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ -ELEKTROENERGETYKA

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- KOŚCIÓŁ
- KAPLICZKA PRZYDROŻNA
- HALDY
- PARK PODWORSKI

OZNACZENIA WPROWADZONE NA MOCY INNYCH PRZEPISÓW, AKTÓW PRAWNYCH LUB DECYZJI

- OW — STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ -STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- A — STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- FRAGMENT STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 88-49/15
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO DECYZJĄ O USTALENIU LOKALIZACJI AUTOSTRADY

2. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM :

- OBSZARY WYSTĘPOWANIA ROŚLIN I ZWIERZĄT OBJĘTYCH OCHRONĄ GATUNKOWĄ
- TERENY PODMOKŁE LUB NARAŻONE NA PODTOPIENIA, KORYTARZE EKOLOGICZNE
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA GLEB POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- GRANICA STREFY UCIĄŻLIWOŚCI AKUSTYCZNEJ O ZASIĘGU 150M OD JEZDNI PROJEKTOWANEJ AUTOSTRADY
- PROPONOWANE TRASY DLA LOKALIZACJI DRÓG
- TRASY ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO I WYSOKIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY — SKALA 1 : 10 000

- granica administracyjna miasta Częstochowy – granica obszaru objętego studium
- UP — obszary zabudowy usługowej z produkcją
- US — obszary zabudowy usługowej
- MMU — obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- ZE — obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym
- ZR — obszary zieleni rekreacyjnej
- RZ — obszary rolnicze i poronicze
- RUP — obszary rolnicze z usługami
- ZU — obszar zieleni urządzonej
- IT-K — obszary infrastruktury technicznej – odprowadzanie ścieków
- KD... — obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- autostrada A1 (w budowie)
- drogi publiczne planowane

Zabytki nieruchome:

- inne ujęte w ewidencji zabytków
- w tym stanowiska archeologiczne: obszarowe, punktowe
- w tym strefy obserwacji archeologicznej
- strefa oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (nr 326 Częstochowa W, nr 326 Częstochowa E, nr 327 Lubliniec - Myszków)
- oczyszczalnie ścieków
- główne punkty zasilania - istniejące
- granice stref miasta