

**UCHWAŁA Nr 540/XLVI/2009
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 28 września 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w rejonie ulic: Legionów, Hallera i Złotej w Częstochowie.**

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

**Rada Miasta Częstochowy
uchwala**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic:
Legionów, Hallera i Złotej w Częstochowie**

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Legionów, Hallera i Złotej w Częstochowie (zwany dalej „planem”), zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1 000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
5. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń ogólnych części tekstowej planu są:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji;
 - 5) zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 6) szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Przedmiotem ustaleń szczegółowych w części tekstowej planu są:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu.
3. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenów objętych planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenu określone symbolami cyfrowo – literowymi;
- 4) linie zabudowy.
4. Pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.
5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 4) terenów obowiązkowych scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 3.

1. Zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
 - 1) ustalenia ogólne;
 - 2) ustalenia szczegółowe;
 - 3) ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) terenie inwestycji - należy przez to rozumieć powierzchnię działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny i na której zamierza zlokalizować przedsięwzięcie inwestycyjne;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni działki dopuszczony do zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszego planu. Wielkość powierzchni zabudowy określa suma powierzchni mierzonych w zewnętrznym obrysie budynków;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które są dominujące na danym terenie i którym są podporządkowane inne sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, określone jako dopuszczalne;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć;
- 8) linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wnoszenie budynków lub budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami transportu realizowanymi nad drogami realizowanymi nad drogami na wysokości nie zakłócającej funkcjonowania tych dróg;
- 9) uciążliwym przemyśle lub wytwórczości - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia produkcyjne i przetwórcze, rzemiosło i usługi zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe lub też może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) nieuciążliwym przemyśle, wytwórczości, rzemiosle bądź usługach - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe lub też może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) obiekcie stwarzającym zagrożenie poważną awarią i awaria przemysłową - należy przez to rozumieć obiekt przemysłowy, na którego terenie znajdują się substancje niebezpieczne, których rodzaj i ilość powoduje zaliczenie go do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 12) terenach magazynów – należy rozumieć tereny przeznaczone do składowania surowców i towarów w obiektach zamkniętych (budynekach) lub pod wiatami;
- 13) terenach składów - należy rozumieć tereny utwardzonych i niezadaszonych placów przeznaczone do składowania surowców i towarów z wyłączeniem składowisk odpadów;
- 14) obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;

- b) budowlę stanowiącą całość techniczno – użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami;
 - c) obiekt małej architektury;
- 15) budynku - należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony w przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
 - 16) budowli - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury jak: drogi, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolnostojące maszty antenowe, wolnostojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolnostojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;
 - 17) urządzeniach budowlanych należy przez to rozumieć urządzenie techniczne związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczalniom i gromadzeniom ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
 - 18) tymczasowym obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
 - 19) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne lub nadziemne) urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także przewody i urządzenia służące zaspakajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
 - 20) strefach technicznych - należy przez to rozumieć pasy terenu położone po obu stronach osi sieci lub otaczające urządzenia infrastruktury technicznej, objęte zakazem lub ograniczeniem zabudowy i umożliwiające dostęp do tej sieci w celach jej realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniające bezpieczeństwo ich użytkowania, a których szerokości określają przepisy odrębne;
 - 21) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie:
 - a) szyldu o powierzchni całkowitej nie większej niż 0,2 m², przy czym zaleca się wymiary 40 x 30 cm i 50 x 40 cm;
 - b) tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny, itp. o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 6 m² i w przypadku nośników wolnostojących wysokości całkowitej nie przekraczającej 5 m (liczonej od poziomu gruntu);
 - 22) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć obiekt reklamowy (w tym wolnostojący) o powierzchni tablicy reklamowej przekraczającej wymiary 6,00 m² lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5,00 m (liczonej od poziomu gruntu);
 - 23) wskaźniku intensywności zabudowy – należy rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu. Przez „powierzchnię całkowitą budynków” należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na terenie liczonej po zewnętrznym obrysie ścian (przegród zewnętrznych). Na terenach przemysłowych do powierzchni całkowitej budynków zalicza się powierzchnię utwardzonych placów technologicznych;
 - 24) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obszar objęty planem jest przeznaczony na cele przemysłowe, usługowe i produkcyjne wraz z niezbędnymi drogami i infrastrukturą techniczną, z enklawami istniejącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.
Przy zagospodarowaniu terenów przemysłowych i przemysłowo – usługowych ustala się nakaz formowania pasów zieleni ochronnej od terenów zabudowy mieszkaniowej, a także wzdłuż ulic Legionów i Złotej.
2. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek:
 - 1) uwzględnienia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 2) uwzględnienia linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu. Ustala się następujące warunki kształtowania linii zabudowy: wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy określają minimalną odległość pomiędzy terenami komunikacji drogowej a terenami o innym przeznaczeniu. Tam, gdzie nie oznaczono na rysunku linii zabudowy, należy je realizować w oparciu o przepisy odrębne;
 - 3) sytuowania osi budynków prostopadle lub równoległe do istniejących lub projektowanych dróg publicznych lub istniejących budynków chyba, że inne usytuowanie obiektu jest konieczne ze względu na inne uwarunkowania;
 - 4) uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy określonych w § 7 niniejszej uchwały.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację budynków i budowli w granicy działki za wyjątkiem granicy z drogami publicznymi, z uwzględnieniem innych przepisów odrębnych.
4. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji reklam wielko formatowych w liniach rozgraniczających dróg i skrzyżowań.
5. Dopuszcza się możliwość realizacji tymczasowo reklam wielko formatowych na terenach oznaczonych symbolem 9 KG/PU - pod warunkiem ich natychmiastowej likwidacji po podjęciu odpowiedniej decyzji administracyjnej o budowie drogi klasy G, stanowiącej wschodnią granicę obszaru objętego planem.
6. Na pozostałych terenach objętych planem reklamy wielko formatowe mogą być realizowane wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz przy zachowaniu maksymalnej wysokości 12 m.
7. Ustala się możliwość lokalizowania nośników reklamowych (innych niż reklamy wielko formatowe) na całym obszarze objętym planem z uwzględnieniem następujących warunków:
 - 1) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
 - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej i pieszej,
 - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
 - c) na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków i powierzchni dachów;
 - 3) wolnostojące nośniki reklamowe inne niż reklamy wielkoformatowe nie mogą przekraczać wysokości najbliższej zabudowy;
 - 4) nośniki reklamowe montowane na dachach nie mogą być wyższe niż 2 m licząc od kalenicy lub górnej krawędzi stropodachu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ochronę środowiska należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale.
2. Podczas realizacji ustaleń planu należy:
 - 1) kierować się zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami przyrody, utrzymania równowagi przyrodniczej i ochrony walorów krajobrazowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 2) zastosować rozwiązania gwarantujące: dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym: zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby i ziemi, substancji i energii (w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych i promieniowania niejonizującego) na granicy terenów o różnym przeznaczeniu;
- 3) nie przekraczać dopuszczalnych poziomów substancji, energii i hałasu na granicach terenów o różnym przeznaczeniu – a w razie możliwości przekroczenia dopuszczalnych norm, dla ograniczenia uciążliwości należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.
3. Dla ochrony powietrza atmosferycznego ustala się obowiązek polegający na zapobieganiu powstawania lub ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych w obowiązujących aktach prawnych oraz ustala się wykorzystanie do celów grzewczych i technologicznych proekologicznych systemów grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych np. energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się uzyskiwanie ciepła w drodze spalania węgla i produktów węglapochoдных pod warunkiem zastosowania wysokosprawnych pieców.
4. W celu ochrony bezpieczeństwa ludzi ustala się zakaz lokalizacji i realizacji obiektów zaliczonych do zakładów przemysłowych o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych.
5. Na terenach o dopuszczonej funkcji mieszkaniowej oznaczonych symbolami 4 PUH, 5 PUH ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.
6. Grunty sąsiadujące z terenami mieszkaniowymi należy odizolować od terenów przemysłowych i komunikacyjnych pasami zieleni spełniającymi funkcje ochronne.
7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem 6 PU, 7 PU i 8 PU lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko i zaliczonych do grupy przedsięwzięć wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – za wyjątkiem niżej wymienionych inwestycji:
 - 1) elektrowni jądrowych lub reaktorów jądrowych oraz instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi;
 - 2) instalacji do wytwarzania materiałów wybuchowych;
 - 3) instalacji do wytwarzania lub przetwarzania azbestu;
 - 4) instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych w tym składowiska odpadów niebezpiecznych i innych mogących przyjmować nie mniej niż 10t odpadów na dobę;
 - 5) urzędzeń lub zespołu urzędzeń umożliwiających pobór wód podziemnych, sztuczne zasilanie wód podziemnych;
 - 6) chowu i hodowli zwierząt powyżej 40 DPI;
 - 7) chowu lub hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie innych niż zwierzęta gospodarskie.
8. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych. W celu ich ochrony ustala się:
 - 1) nakaz realizacji sieci kanalizacyjnej równocześnie bądź z wyprzedzeniem w stosunku do realizacji zaopatrzenia w wodę lub oddawania inwestycji do użytkowania;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów i urzędzeń mogących pomimo zabezpieczeń technicznych znacząco pogorszyć stan wód podziemnych;
 - 3) obowiązek realizacji odprowadzania ścieków systemem rozdzielczym i rozbudowę systemu kanalizacji miejskiej na obszarze objętym planem;
 - 4) nakaz utwardzania powierzchni komunikacji jak drogi, parkingi, place manewrowe i bazy transportowe;
 - 5) zakaz składowania surowców i odpadów bezpośrednio na powierzchni ziemi, a w szczególności zakazuje się składowania na gruncie odpadów takich jak: zużyte wyroby metalowe, opakowania po nawozach sztucznych, zużyte akumulatory, pojemniki po farbach i lakierach, odpady organiczne, osady ściekowe, wraki samochodów i ich podzespoły, złom, odpady płynne (oleje samochodowe, benzyna, farby, roztwory z akumulatorów, środki konserwacyjne do samochodów itp.);
 - 6) wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, muszą być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi oraz muszą zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
9. Dla ochrony wartości przyrodniczych obszaru ustala się nakaz:

- 1) inwentaryzacji istniejącej zieleni i w miarę możliwości jej wykorzystania w ramach zagospodarowania działki;
 - 2) pozostawienia na działce budowlanej powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż ustalono w § 7 niniejszej uchwały.
10. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów:
- 1) usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się:
 - a) utrzymanie części terenów zadrzewionych jako strefy ochronnej od ulicy Legionów;
 - b) zagospodarowanie nie mniej niż 70 % powierzchni terenów biologicznie czynnych w obrębie poszczególnych działek w formie zieleni wysokiej.
11. Ustala się nakaz usuwania odpadów i osadów ściekowych i ich deponowania na wyznaczonych składowiskach zgodnie z ich rodzajem.
12. Tereny oznaczone symbolami 1 UMN, 2 UMN i 3 UMN oraz tereny oznaczone symbolami 4 PUH i 5 PUH są terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi i objęte są ochroną przed hałasem zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1 UMN, 2 UMN i 3 UMN ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 45 % powierzchni działki lub powierzchni inwestycji;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 35 % powierzchni działki;
 - 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m;
 - 4) współczynnik intensywności zabudowy - 0,45 – 1,2;
 - 5) gabaryty obiektów, w tym spadek dachu - należy projektować indywidualnie.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami 4 PUH i 5 PUH ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50 % powierzchni działki lub powierzchni inwestycji;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub powierzchni inwestycji;
 - 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15 m;
 - 4) gabaryty obiektów, w tym spadek dachu – projektowane indywidualnie w dostosowaniu do funkcji obiektów;
 - 5) współczynnik intensywności zabudowy - 0,5 – 1,4 .
3. Dla terenów oznaczonych symbolami 6 PU, 7 PU i 8 PU ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 75 % powierzchni działki lub powierzchni inwestycji;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 15 % powierzchni działki lub powierzchni inwestycji;
 - 3) wysokość zabudowy - nie więcej niż 25 m;
 - 4) gabaryty obiektów - w tym spadek dachu należy projektować indywidualnie;
 - 5) współczynnik intensywności zabudowy - 0,5 – 1,6.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem 9 KG/PU ustala się:
 - 1) zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem;
 - 2) zakaz utwardzenia więcej niż 75 % powierzchni terenu.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem 10 KS,ZI ustala się:
 - 1) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60 % powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25 % powierzchni działki;
 - 3) wysokość zabudowy 3,5 m (i jej wielokrotność przy realizacji garaży wielopoziomowych lecz nie więcej niż 14 m).
6. Dla terenów oznaczonych symbolem 11KS ustala się:
 - 1) powierzchnia utwardzona - nie więcej niż 90 % powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - 5 % powierzchni działki;
 - 3) zakaz wznoszenia obiektów trwale złączonych z gruntem.
7. Dla ulic lokalnych oznaczonych symbolami wymienionymi niżej ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) KDL 1 - 16 m;
 - 2) KDL 2, KDL 3 i KDL 4 - 14 m.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem jest powiązany z układem zewnętrznym poprzez:
 - 1) ulicę Legionów - klasy technicznej G (droga główna) oznaczoną symbolem KG 1;
 - 2) ulicę Złotą - klasy technicznej L przebiegającą przy zachodniej granicy obszaru objętego planem i oznaczoną symbolem KL;
 - 3) ulicę Hallera stanowiącą przedłużony wjazd z ulicy Legionów na obszar objęty planem oznaczoną symbolem KDL 1;
 - 4) lokalne wjazdy z ulicy Legionów, ulicy Złotej i ulicy Hallera bezpośrednio na tereny objęte planem.
2. Dla użytkowania i zainwestowania terenu ustalonego planem główne powiązania drogowe z otoczeniem będą realizowane poprzez:
 - 1) istniejące ulice: Legionów, Złotą i Hallera (z jej przedłużeniem do skrzyżowania z ulicami KDL 2 i KDL 3);
 - 2) nowe ulice:
 - a) ulicę klasy technicznej G oznaczoną symbolem KG 2 realizowaną przy wschodniej granicy obszaru objętego planem;
 - b) ulicę oznaczoną symbolem KDL 2 łączącą istniejącą ulicę Hallera z ulicą Odlewników (poza obszarem objętym planem).
3. Dla bezpośredniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) adaptację i modernizację do klasy technicznej L i rozbudowę ulicy Hallera oznaczonej symbolem KDL 1;
 - 2) realizację ulic lokalnych oznaczonych symbolami KDL 2, KDL 3 i KDL 4;
 - 3) zachowanie dotychczasowych wjazdów i wyjazdów z poszczególnych nieruchomości na ulicę Legionów, Złotą i Hallera;
 - 4) zakaz realizacji nowych wjazdów i wyjazdów z ulicy Legionów obsługujących bezpośrednio nieruchomości położone przy tej ulicy;
 - 5) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z projektowanej drogi klasy technicznej G oznaczonej symbolem KG 2 i położonej przy wschodniej granicy obszaru objętego planem;
 - 6) dopuszczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów ulicami klasy L oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDL 1, KDL 2, KDL 3 i KDL 4 pod warunkiem cofnięcia ogrodzenia przy bramie wjazdowej o 3 m w głąb działki;
 - 7) na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane niezbędne drogi, parkingi i place manewrowe dla obsługi terenu;
 - 8) realizowane drogi wewnętrzne:
 - a) muszą być utwardzone i spełniać warunki bezpieczeństwa pożarowego;
 - b) muszą posiadać rezerwę w szerokości drogi na lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące wskaźniki w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

Liczbę miejsca parkingowych dla planowanych inwestycji należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych określonego w zależności od rodzaju użytkowania:

 - 1) zabudowa usługowo – mieszkaniowa: 1,5 miejsca na mieszkanie oraz ilość miejsc parkingowych wynikająca z rodzaju usług:
 - a) biura, administracja, obsługa bankowa, pocztowa i telekomunikacyjna, budynki biurowe i socjalne:
 - 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów,
 - dodatkowo 1 miejsce parkingowe na 2 pracowników;
 - b) handel:
 - 1 miejsce na 30 – 35 m² powierzchni sprzedaży;
 - dodatkowo 1 miejsce parkingowe na 2 pracowników;
 - c) gastronomia:
 - miejsce na 5 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - dodatkowo 1 miejsce na 2 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę;
 - d) w przypadku obiektu wieloużytkowego dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany obiekt lub zespół obiektów.

- 2) zabudowa przemysłowa i magazynowa:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych pracujących na jedną zmianę;
 - b) dodatkowo 2 miejsca dla samochodów ciężarowych (dostawczych).
5. Miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych należy lokalizować w granicach władania gruntem.
6. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi lub garaże.
7. Wymagana ilość parkingów dla jednej inwestycji stanowi sumę miejsc parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania obiektu oraz ilości zatrudnionych i użytkowników.
8. Przy realizacji nowego obiektu, rozbudowie a także zmianie sposobu użytkowania obiektu ustala się obowiązek umieszczenia na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na podstawie wskaźników ustalonych w § 8.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na całym obszarze objętym planem mogą być modernizowane istniejące i realizowane nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze technicznej obszaru objętego planem lub miasta pod warunkiem, że nie spowoduje to braku możliwości realizacji przeznaczenia terenu określonego w niniejszej uchwale.
2. W pierwszej kolejności sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic – za zgodą zarządcy drogi.
3. Jeśli ze względów technicznych nie będzie możliwe prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic ustala się następujące zasady lokalizacji sieci:
 - 1) wzdłuż granic podziału geodezyjnego terenu;
 - 2) równoległe do przebiegu istniejących dróg i sieci z zachowaniem wymaganych odległości od innych sieci i urządzeń określonych przepisami odrębnymi.
4. Zakazuje się prowadzenia nowych sieci uzbrojenia technicznego przekątnie w stosunku do terenu działek, jeśli nie jest to niezbędne ze względów technicznych.
5. Przez teren objęty planem przebiegają sieci elektroenergetyczne, wodociągi, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz gazociągi. Przy realizacji zainwestowania, w tym nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy zachować odpowiednie odległości od tych urządzeń określone przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące warunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z miejskiego systemu wodociągowego poprzez jego rozbudowę;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem może być wodociąg \varnothing 500 przebiegający przez obszar objęty planem w rejonie ulicy Legionów.
7. Ustala się następujące warunki rozbudowy systemu gospodarki ściekowej:
 - 1) odprowadzenie ścieków należy realizować systemem rozdzielczym poprzez rozbudowę systemu miejskiego;
 - 2) odbiornikiem ścieków powinna być oczyszczalnia miejska;
 - 3) ścieki przemysłowe powstające w procesach technologicznych przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy podczyścić do parametrów określonych przepisami odrębnymi;
 - 4) wody opadowe z terenów komunikacji (dróg, parkingów, placów manewrowych, stacji diagnostycznych i naprawczych) przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy podczyścić w separatorach błota i substancji ropopochodnych z dopuszczeniem ustalonych w punkcie 7.5);
 - 5) wody opadowe po podczyszczeniu mogą być gromadzone w zbiornikach na terenie działki i wykorzystane do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
 - 6) Ustala się obowiązek:
 - a) przyłączenia niezwłocznie działek i obiektów do systemów wodno – kanalizacyjnych po ich rozbudowie;
 - b) wyposażenia przez inwestora terenu do którego posiada tytuł prawny w wodociąg i kolektory sanitarne i deszczowe;
 - 7) zakazuje się realizacji indywidualnych systemów gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych oraz urządzeń istniejących i nowych stacji transformatorowych, do których należy zapewnić dostęp dla służb eksploatacyjnych, a ich realizacja powinna spełniać wymogi określone przepisami

odrębnymi. Ustala się obowiązek rozbudowy systemu elektroenergetycznego obsługującego obszar objęty planem z wykluczeniem prowadzenia linii napowietrznych SN.

9. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować ze zbiorczych lub indywidualnych źródeł, przy wdrażaniu zadań w zakresie obniżania poziomu niskiej emisji przez stosowanie proekologicznych paliw i technologii spalania.
10. Na terenie objętym planem mogą być realizowane sieci i obiekty telekomunikacyjne w tym stacja bazowa telefonii komórkowej montowana na wieży o wysokości do 40 m.
11. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustaleniami „Miejskiego planu gospodarki odpadami” oraz „Regulaminu utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”.

§ 10.

Szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się możliwość scalania i podziału nieruchomości w celu:
 - 1) realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
 - 2) regulacji stanu władania gruntami lub poprawy warunków geometrycznych działki,
 - 3) wydzielenia terenów ulic, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że podział lub scalanie nieruchomości jest dopuszczalne pod warunkiem, że obsługa komunikacyjna i uzbrojenie terenu pozostałych działek nie będzie niemożliwa.
3. Kształt i powierzchnia wydzielanych działek powinna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref technicznych uzbrojenia terenu.
4. Przy podziale nieruchomości położonych przy istniejących lub projektowanych ulicach ustala się zasadę prowadzenia w miarę możliwości podziału terenu prostopadle do ulicy;
5. Zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych:
 - 1) o kącie nachylenia do ulicy mniejszym niż 30° ;
 - 2) powierzchni mniejszej niż 2.000 m^2 . Zakaz ten nie obowiązuje w odniesieniu do podziałów istniejących nieruchomości wymienionych w punkcie 1.2) i 1.3) ;
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki - 50 m. Nakaz ten nie dotyczy podziałów wymienionych w punkcie 1.2) i 1.3).

§ 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

1. Przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 9 KG/PU dopuszcza się następujące przeznaczenie tymczasowe: przemysłowe place składowe, lekkie rozbieralne hale produkcyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej drogi dojazdowe, parkingi np. dla samochodów wieloosiowych, zieleni nieurządzona oraz inne tymczasowe obiekty budowlane wymienione w § 4. 18), których realizacja nie będzie utrudniała docelowego przeznaczenia terenu - projektowanej drogi głównej.
2. Dla pozostałych terenów objętych granicami planu do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu ustala się ich wykorzystanie w dotychczasowy sposób z dopuszczeniem niwelacji terenów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 12.

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Przeznaczenie określa się dla terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego numerem i symbolem identyfikacyjnym.
2. Na obszarze objętym planem wyodrębniono tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) tereny usługowo – mieszkaniowe oznaczone symbolami 1 U,MN; 2 UMN; 3 UMN;
 - 2) tereny produkcyjno – usługowo – handlowe oznaczone symbolami 4 PUH i 5 PUH;
 - 3) tereny przemysłowe oznaczone symbolami 6 PU ; 7 PU ; 8 PU;
 - 4) tereny 9 KG/PU - tereny przemysłowe docelowo przeznaczone na realizację drogi publicznej klasy G ;
 - 5) tereny oznaczone symbolem 10 KS,ZI przeznacza się na cele urządzeń obsługi komunikacji z towarzyszącą zielenią izolacyjną;
 - 6) tereny oznaczone symbolem 11 KS przeznacza się na cele urządzeń obsługi komunikacji;
 - 7) tereny oznaczone symbolem KDL 1; KDL 2; KDL 3 i KDL 4 przeznacza się na cele dróg publicznych – ulic klasy technicznej L.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1 UMN, 2 UMN i 3 UMN

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1 UMN, 2 UMN i 3 UMN ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi i rzemiosło nieuciążliwe, obiekty gospodarcze związane z mieszkalnictwem i działalnością gospodarczą, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się przeznaczyć na cele usług nie mniej niż 60 % powierzchni zabudowy;
 - 2) zakazuje się:
 - a) realizacji nowych budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym;
 - b) realizacji usług handlu o powierzchni użytkowej większej niż 400 m²;
 - c) prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska;
 - d) realizacji reklam wielkoformatowych w odległości mniejszej niż 15 m od krawędzi jezdni ulicy Żłotej;
 - e) zmiany przeznaczenia powierzchni usługowej na cele mieszkaniowe;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów mieszkaniowych;
 - b) budowę nowych mieszkań tylko w budynkach o przeznaczeniu usługowo – mieszkaniowym;
 - c) zmianę użytkowania obiektów lub części obiektów mieszkaniowych na cele usługowe;
 - d) realizację dróg wewnętrznych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki przy ulicy Żłotej należy sytuować:
 - a) ścianą frontową prostopadle do bocznej granicy działki
lub
 - b) ścianą frontową równoległą do ulicy Żłotej
lub
 - c) ścianą frontową równoległą do jednej ze ścian istniejącego budynku.
 - 2) Dopuszcza się odchylenie od ustalonego w punkcie 3.1) sposobu lokalizowania budynków o nie więcej niż 15 stopni.
 - 3) Ustala się szerokość elewacji frontowej budynku nie mniejszą niż 10 m.
 - 4) Pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę Żłotą a linią zabudowy można realizować:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej ;
 - b) dojścia piesze;
 - c) wjazdy na działkę;
 - d) zieleń urządzoną.

- 5) Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy w granicy działki (za wyjątkiem granicy z ulicami) pod warunkiem, że :
- a) pozwolą na to inne przepisy odrębne;
 - b) długość zabudowy w granicy działki nie będzie większa niż połowa długości działki;
 - c) wysokość zabudowy w granicy działki nie będzie większa niż 5 m;
 - d) zabudowa w granicy działki będzie przykryta dachem jednospadowym ze spadkiem w kierunku własnej działki.

§ 14.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 4 PUH i 5 PUH

Dla terenów oznaczonych symbolami 4 PUH i 5 PUH ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) nieuciążliwy przemysł i wytwórczość, magazyny, bazy i składy, zgrupowania małych przedsiębiorstw handlowo - usługowo – produkcyjnych;
 - b) handel hurtowy i detaliczny;
 - c) obiekty biurowe, administracyjne i socjalne;
 - d) obiekty obsługi transportowej związane z przeznaczeniem podstawowym;
 - e) zakłady rzemieślnicze i usługowe z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
 - f) tereny i obiekty sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa towarzysząca zabudowie usługowej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, parkingi, garaże, zieleni urządzona;
- 3) ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia:
 - a) nakazy:
 - nakaz realizacji dojazdowych dróg wewnętrznych o parametrach dostosowanych do rodzaju transportu i przepisów pożarowych;
 - dla przeznaczenia podstawowego należy przeznaczyć nie mniej niż 70 % powierzchni zabudowy;
 - na terenie oznaczonym symbolem 4 PUH ustala się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m na styku z zabudową usługowo – mieszkaniową oznaczoną symbolami 1 UMN, 2 UMN, 3 UMN;
 - ochrony terenów zadrzewionych na terenie oznaczonym symbolem 4 PUH w pasie o szerokości 5 m od ulicy Legionów;
 - przez teren oznaczony symbolem 4 PUH przebiega napowietrzna linia 110 kV. W zagospodarowaniu terenu położonego w strefie technicznej tej linii należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.
 - b) zakazy:
 - lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
 - realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 400 m² oraz targowisk;
 - realizacji budynków mieszkaniowych oraz innych obiektów podlegających ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wymienionej w § 14 punkt 2) ;
 - składowania odpadów przemysłowych i komunalnych;
 - realizacji reklam wielkoformatowych pomiędzy ustalonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi;
 - c) dopuszczenia:
 - dopuszcza się realizację nośników reklamowych (innych niż reklamy wielkoformatowe) pomiędzy ustalonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi pod warunkiem zachowania odległości krawędzi powierzchni reklamowej co najmniej 5 m od krawędzi jezdni.

§ 15.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 6 PU, 7 PU i 8 PU

Dla terenów oznaczonych symbolami 6 PU, 7 PU i 8 PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) przemysł i wytwórczość, w tym przemysł terenochłonny i uciążliwy, budownictwo (produkcja materiałów budowlanych, bazy sprzętowo – materiałowe przedsiębiorstw budowlanych);
 - b) przedsiębiorstwa produkcyjno – usługowo – handlowe, handel hurtowy i giełdowy;
 - c) parki przemysłowe i technologiczne, centra biznesu;
 - d) centra logistyczne, transport samochodowy, bazy, składy, magazyny, stacje paliw, inne uciążliwe działalności gospodarcze;
 - e) tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału;
 - f) inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw;
 - g) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej, w tym oczyszczania ścieków oraz obiekty i urządzenia do unieszkodliwiania odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów), a także urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2 000 m²;
 - b) obiekty usług publicznych (adaptacja);
 - c) obiekty biurowo – administracyjne, administracja gospodarcza, usługi finansowe, biura itp.;
 - d) drogi dojazdowe, place manewrowe, parkingi i garaże;
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzona i izolacyjna.
- 3) przy realizacji zainwestowania należy uwzględnić następujące nakazy i zakazy:
 - a) nakazy:
 - realizacja dojazdowych dróg wewnętrznych o parametrach dostosowanych do rodzaju transportu;
 - zabezpieczenia na działce miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych (w tym wieloosiowych) w dostosowaniu do indywidualnych warunków dostaw i ekspedycji produkcji przemysłowej;
 - wykorzystania terenów zadrzewionych w obrębie terenów oznaczonych symbolem 6 PU i 7 PU dla kształtowania terenów biologicznie czynnych;
 - sprawdzenia nośności gruntu przed posadowieniem budynków na terenie oznaczonym symbolem 8 PU (ze względu na zasypane dawne osadniki);
 - b) zakazy:
 - realizacji funkcji mieszkaniowej również jako funkcji towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu;
 - składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

§ 16.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 9 KG/PU

Dla terenu oznaczonego symbolem 9 KG/PU ustala się:

- 1) przeznaczenie tymczasowe – przemysłowe;
- 2) przeznaczenie docelowe - tereny drogowej komunikacji publicznej - droga klasy technicznej G;
- 3) przy realizacji zagospodarowania docelowego terenu ustala się następujące nakazy, zakazy i dopuszczenia:
 - a) ustala się nakaz usunięcia kubaturowych obiektów przemysłowych przed terminem realizacji drogi klasy technicznej G oznaczonej symbolem KG 2 będącej przeznaczeniem docelowym terenu. Za termin usunięcia kubaturowych obiektów przemysłowych należy przyjąć okres 3 miesiące od uzyskania właściwej decyzji o lokalizacji drogi.
 - b) przy realizacji tymczasowego przeznaczenia przemysłowego:
 - ustala się zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych i nasadzeń wysokich drzew;
 - nakazuje się pozostawienie w formie biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni terenu;

- c) dopuszcza się:
- realizację przemysłowej zabudowy tymczasowej takiej jak wiaty zadaszenia, magazyny;
 - realizację utwardzonych placów składowych i parkingów;
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których lokalizacja i realizacja nie będzie kolidowała z docelowym komunikacyjnym przeznaczeniem terenu;
 - realizację zieleni urządzonej z wyłączeniem zieleni wysokiej (powyżej 5 m wysokości);
 - oraz obiektów tymczasowych wymienionych w § 4.18).

§ 17.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 10 KS,ZI

Dla terenów oznaczonych symbolami 10 KS,ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia obsługi komunikacji – parkingi, garaże, z towarzyszącą zielenią wysoką o charakterze izolacyjnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne, place manewrowe, stacje paliw, stacje napraw i diagnostyki samochodowej, bazy transportowe;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnienie istniejącego obiektu sakralnego – krzyża przydrożnego, którego otoczenie w promieniu co najmniej 5 m należy zagospodarować w formie zieleni urządzonej;
 - b) nakazuje się realizację parkingów o nawierzchni utwardzonej;
 - c) na cele zieleni izolacyjnej należy przeznaczyć nie mniej niż 35 % powierzchni terenu;
 - d) zieleń izolacyjną należy realizować w formie zwartych szpalerów wysokich drzew liściastych;
 - e) przez teren oznaczony symbolem 10 KS,ZI przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. W zagospodarowaniu terenu położonego w strefie technicznej linii energetycznej należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.

§ 18.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 11 KS

Dla terenu oznaczonego symbolem 11 KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obsługi komunikacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) zieleńurzadzona,
- 3) ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nakazy:
 - nakazuje się stosowanie utwardzonych nawierzchni terenów obsługi komunikacji;
 - nakazuje się pozostawienie nie mniej niż 5 % powierzchni działki w postaci biologicznie czynnej.

§ 19.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDL 1

Dla terenu oznaczonego symbolem KDL 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ulica klasy technicznej L o szerokości w liniach rozgraniczających 16 m, wyposażona w zależności od potrzeb w:
 - a) jezdnię;
 - b) chodniki lub chodnik jednostronny;

- c) pas techniczny dla lokalizacji infrastruktury technicznej;
- d) ścieżkę rowerową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) reklamy - za zgodą zarządcy drogi;
- 3) nakazy:
 - a) jezdnie i chodniki należy realizować z utwardzeniem nawierzchni;
 - b) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich modernizacji i przebudowy.

§ 20.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDL 2

Dla terenu oznaczonego symbolem KDL 2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ulica klasy technicznej L o szerokości w liniach rozgraniczających 14 m wyposażona w zależności od potrzeb w:
 - a) jezdnię;
 - b) chodniki lub chodnik jednostronny;
 - c) pas techniczny - dla lokalizacji infrastruktury technicznej;
 - d) ścieżkę rowerową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
 - a) realizacja zieleni i miejsc parkingowych i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie technicznym o którym mowa w punkcie 1)c) ;
 - b) realizacja w liniach rozgraniczających drogi podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakazy - jezdnie i chodniki należy realizować z utwardzeniem nawierzchni.

§ 21.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDL 3

Dla terenu oznaczonego symbolem KDL 3 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 14 m, w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe - jak dla terenu oznaczonego symbolem KDL 2;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - jak dla terenu oznaczonego symbolem KDL 2;
- 3) nakazy:
 - a) jezdnie i chodniki należy realizować z utwardzeniem nawierzchni;
 - b) zachowanie infrastruktury technicznej z możliwością jej modernizacji, przebudowy i realizacji nowych urządzeń.

§ 22.

Szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDL 4

Dla terenu oznaczonego symbolem KDL 4 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 14 m, w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe - jak dla terenu oznaczonego symbolem KDL 2;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - jak dla terenu oznaczonego symbolem KDL 2;
- 3) nakazy:
 - a) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej modernizacji i przebudowy;
 - b) chodniki i jezdnie należy realizować z utwardzeniem nawierzchni;
 - c) przez teren oznaczony symbolem KDL 4 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. W zagospodarowaniu terenu położonego w strefie technicznej linii elektroenergetycznej należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 23.

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

Symbol przeznaczenia terenu	Wartość stawki procentowej
4 PUH, 5 PUH, 6 PU, 7 PU, 8 PU	30 %
1UMN, 2 UMN, 3 UMN, 9 PU/KG	20 %
10 KS,ZI, 11 KS	10 %

§ 24.

Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 25.

Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

§ 26.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 27.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Częstochowy
(-) Piotr Kurpios