

**UCHWAŁA Nr 727/LXIII/2010  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

**z dnia 25 sierpnia 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej,  
Mącznej 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 (jt. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

**Rada Miasta Częstochowy  
uchwała:**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta, zwany dalej planem.

**Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 2.**

1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, z częścią graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:2 000, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w planie oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.**

Plan obejmuje obszar położony w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**§ 4.**

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i numerem porządkowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania lub użytkowania terenu, które można realizować w obrębie każdej działki budowlanej lub terenu i którym powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania lub użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania działki budowlanej lub terenu które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć, które mogą być realizowane na warunkach ustalonych w dalszych przepisach planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) współczynnika zabudowy działki budowlanej (terenu) – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w obrębie działki budowlanej (terenu), do powierzchni działki budowlanej (terenu);

- 7) reklamie – należy przez to rozumieć informację wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;
- 8) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, w tym wolnostojący, o powierzchni przekraczającej 6 m<sup>2</sup> lub wysokości większej niż 5 m;
- 9) strefie kontrolowanej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, o którym mowa w § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055);
- 10) trwale zrównoważonej gospodarce leśnej – należy przez to rozumieć określenia zawarte w art. 6 pkt 1 lit. a oraz art. 7 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jt. Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435 z późn. zm.);
- 11) usługach społecznych – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 12) izbach – należy przez to rozumieć pokoje w budynkach mieszkalnych pełniące funkcje sypialni lub salonu;
- 13) obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty – należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w art. 5 pkt. 2c ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).

## § 5.

1. Przedmiotem ustaleń ogólnych części tekstowej planu są:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie; ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Przedmiotem ustaleń szczegółowych części tekstowej planu są:
  - 1) przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy.
3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:
  - 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
  - 4) granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole cyfrowo-literowe wyróżniające tereny, o których mowa w pkt 2, w których część literowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności,
    - c) U – teren zabudowy usługowej,
    - d) U/ZU – teren usług sportu i rekreacji,
    - e) PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,
    - f) ZC – teren cmentarza,
    - g) ZU – tereny zieleni,
    - h) R – tereny rolne,
    - i) ZL – tereny leśne,
    - j) R/ZL – tereny rolne do zalesienia,
    - k) ZE – tereny zieleni w ciągach ekologicznych,
    - l) IT – tereny infrastruktury technicznej,
    - m) KD – tereny dróg publicznych, gdzie:

- KDG – droga klasy G (główna),
- KDZ – droga klasy Z (zbiorcza),
- KDL – droga klasy L (lokalna),
- KDD – droga klasy D (dojazdowa),
- n) KDX – teren ciągu pieszego;
- 4) oznaczenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - b) strefa ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego,
  - c) punkty i otwarcia widokowe wymagające ochrony;
- 5) oznaczenia obszarów o szczególnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granica Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd,
  - b) granica otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd,
  - c) granice Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk w sieci Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa”,
  - d) granice obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wymagających zachowania „Dolina Warty w Mirowie”,
  - e) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Srocko-Olsztyn – obszar „A” i obszar „B”,
  - f) granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, przy przepływie o prawdopodobieństwie wystąpienia  $Q=1\%$ ,
  - g) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - h) strefy obserwacji archeologicznej,
  - i) stanowiska archeologiczne,
  - j) strefy kontrolowane gazociągów wysokoprężnych.
- 5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

## § 6.

1. Zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
  - 1) ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale 2;
  - 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3;
  - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.
3. Zabudowa istniejąca, która nie spełnia ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu lub współczynnika zabudowy terenu, może podlegać remontom i przebudowie.
4. Zabudowa na istniejących działkach budowlanych, które nie spełniają ustaleń planu dotyczących parametrów działek budowlanych, może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu.

## Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## § 7.

1. Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę wartościowych cech jego struktury przestrzennej, do których należą:
  - 1) dominujący udział terenów otwartych (niezainwestowanych) w strukturze zagospodarowania;
  - 2) ciągłość przestrzenna terenów czynnych biologicznie;
  - 3) walory krajobrazowe, związane z zasadniczym komponentem struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru – przełomowym odcinkiem doliny Warty wraz z jego walorami geomorfologicznymi oraz krajobrazem kulturowym obejmującym mozaikę ekstensywnie użytkowanych terenów rolniczych i naturalnych lub półnaturalnych zbiorowisk roślinnych.
2. Do elementów struktury przestrzennej obszaru wymagających zachowania należą – terasa zalewowa doliny Warty wraz z kompleksem użytków zielonych, starorzeczy i zarośli oraz pagóry krasowe tworzące zbocza doliny wraz z charakterystycznymi skarpami i ostańcami skalnymi oraz mozaiką ekosystemów rolniczych, leśnych i zadrzewień – zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartymi w § 8.
3. Do elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających zachowania należą ponadto:

- 1) punkty i otwarcia widokowe zapewniające ekspozycję walorów krajobrazowych oznaczone na rysunku planu;
- 2) kompleksy leśne i zadrzewienia: pomiędzy ul. Wodociągową a ul. Mstowską (teren 15ZL), wokół cmentarza przy ul. Mstowskiej (teren 11ZL), w obrębie terenów 1ZL-10ZL, 1ZU;
- 3) szpalery drzew i pojedyncze drzewa o funkcji oceniającej wzdłuż ulic: Mirowskiej, Mstowskiej i Mącznej;
- 4) istniejące trasy turystyczne – piesze i rowerowe.
4. Do elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania należą:
  - 1) ścieżka rowerowa wzdłuż ulic: Mirowskiej i Mstowskiej – fragment trasy rowerowej prowadzącej ze Starego Rynku do granicy miasta;
  - 2) elementy małej architektury w powiązaniu z trasami pieszo-rowerowymi (ławki, wiaty chroniące od deszczu, zagospodarowanie miejsc wypoczynkowych, biwakowych i piknikowych, ścieżek zdrowia, ścieżek dydaktycznych), wieże i platformy widokowe itp.;
  - 3) wiaty przystankowe, parkingi dla samochodów osobowych i rowerów;
  - 4) szpaler drzew oceniających wzdłuż ul. Zawodziańskiej, na stoku doliny Warty (na odcinku drogi 1KDZ pomiędzy terenami 1R i 2R oraz 3R i 9ZE).
5. Rozwój nowej zabudowy powinien odbywać się na zasadach:
  - 1) uzupełnienia i kontynuacji istniejących układów przestrzennych uformowanych wzdłuż ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej oraz Mącznej i Zawodziańskiej;
  - 2) utrzymania dominującej funkcji zabudowy – mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającym udziałem usług o lokalnym zasięgu oddziaływania oraz związanych z turystyką, rekreacją i sportem;
  - 3) utrzymania skali i formy zabudowy – wolnostojącej lub bliźniaczej, w otoczeniu ogrodów, o niewielkich gabarytach i formie dostosowanej do krajobrazu jurajskiego, z zachowaniem niskiej intensywności zagospodarowania i ciągłości terenów biologicznie czynnych.
6. Na terenach, w obrębie których na rysunku planu wyznaczone są linie zabudowy, elewacje budynków należy sytuować z zachowaniem tych linii.
7. Należy stosować kolory elewacji o niskiej intensywności zabarwienia, takie jak: biały, jasne (pastelowe) odcienie koloru beżowego, brązowego, szarego, żółtego, czerwonego, lub pochodne tych kolorów. Zasada ta nie dotyczy powierzchni elewacji wykonanych z wykorzystaniem materiałów takich jak: cegła, kamień (lub materiałów imitujących cegłę lub kamień) lub drewno.
8. Na pokrycia dachu należy stosować dachówkę ceramiczną, betonową lub blachę dachówkową z fakturą imitującą dachówkę ceramiczną, w odcieniach czerwieni, brązu, oranżu, ugru lub grafitu, lub gont drewniany.
9. Elementy małej architektury należy realizować w formie harmonizującej z charakterem miejsca, miejscową tradycją i krajobrazem, stosując głównie materiały naturalne, jak drewno, kamień, cegła.
10. Zakazuje się:
  - 1) użytkowania terenu na cele handlu targowiskowego;
  - 2) użytkowania terenu na cele gromadzenia, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, złomu oraz zużytych pojazdów, maszyn, a także na cele działalności gospodarczej związanej ze składowaniem paliw, opału, surowców i opakowań;
  - 3) budowy stacji paliw płynnych i gazowych;
  - 4) sytuowania parkingów i garaży w budynkach powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
  - 5) stosowania na elewacjach i dachach nowych budynków: blachy falistej, trapezowej, sidingu, papy;
  - 6) wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, tworzyw sztucznych, blach i drutu kolczastego.
11. Miejsca gromadzenia odpadów komunalnych powinny być sytuowane i wykonane w sposób niewywierający negatywnego wpływu na estetykę otoczenia oraz umożliwiający utrzymanie tych miejsc w należyłym stanie.
12. Zasady umieszczania reklam:
  - 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji reklam wielkoformatowych,
    - b) lokalizacji reklam wolnostojących poza terenami oznaczonymi symbolami MN, MNU, U, PU, U/ZU oraz odcinkami pasów drogowych ulic przylegających do tych terenów, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) lokalizacji reklam wolnostojących w strefie ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego oznaczonej na rysunku planu,
    - d) umieszczania nośników reklamowych w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, a także w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
    - e) umieszczania nośników reklamowych na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną,

- f) umieszczania reklam na dachach budynków, w tym wykonywania napisów reklamowych bezpośrednio na dachach budynków (również w formie zróżnicowanych kolorystycznie elementów pokrycia dachowego), na ogrodzeniach od strony dróg publicznych, na szybach okien niebędących witrynami lokali handlowo-usługowych, a także na obiektach niebędących budynkami,
- g) wykonywania napisów reklamowych bezpośrednio na ścianach budynków;
- 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków, przy czym:
  - a) płaszczyzna nośnika powinna być równoległa do elewacji budynku,
  - b) reklamy mogą być sytuowane na wysokości nieprzekraczającej pierwszej kondygnacji nadziemnej i powinny zajmować powierzchnię nie większą niż 1,2 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe w dalszych przepisach planu nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie informacji reklamowych bezpośrednio w świetle witryn sklepowych, drzwi oraz otworów okiennych – wyłącznie w kondygnacji parterowej, z wyjątkiem całkowitego zaklejania okien i drzwi folią;
- 4) dopuszcza się stosowanie reklam świetlnych, pod warunkiem, że nie będą stwarzać uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej i ruchu drogowego;
- 5) dopuszcza się reklamy na ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 0,6 m<sup>2</sup>.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 8.**

1. Nadrzędną zasadą użytkowania i zagospodarowania terenów w całym obszarze objętym planem jest zachowanie istniejących wartości środowiska, przyrody i krajobrazu, wynikających z położenia obszaru w obrębie przełomowego odcinka doliny rzeki Warty – będącego geostanowiskiem istotnym dla ochrony dziedzictwa geologicznego o randze krajowej, korytarzem ekologicznym o randze regionalnej oraz obszarem występowania siedlisk i gatunków przyrodniczych kwalifikujących go do obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty.

2. W obszarze Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd oraz jego otuliny podstawą zagospodarowania i użytkowania terenów powinna być zasada ekorozwoju, kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego oraz zachowanie równowagi ekologicznej, a także:

1) ochrona zasobów i szczególnych cech środowiska przyrodniczego i krajobrazu, do których w obszarze objętym planem należą ekosystemy o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, charakteryzujące się bardzo wysoką różnorodnością biologiczną oraz udziałem rzadkich biocenoz, rzadkich gatunków lub gatunków osiagających skraj zasięgu występowania, w tym chronionych dyrektywami Unii Europejskiej, reprezentowane przez:

- a) naturalny las łąkowy Gąszczyk z licznymi gatunkami rzadkimi i chronionymi (teren 13ZL),
- b) przełom Warty z licznymi starorzeczami z udziałem roślinności wodnej ze związków Nymphaeion i Potamion (siedliska wymienione w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej UE – teren 18ZE);

2) ochrona zasobów geologicznych i geomorfologicznych, do których w obszarze objętym planem należą pagóry krasowe z licznymi ostańcami wapiennymi i innymi formami krasowymi (jaskinie, zapadliska) oraz skarpy tworzące zbocza doliny Warty, w tym:

- a) Góra Sołek (tereny 1ZU, 2ZL-3ZL),
- b) Góra Skałki (tereny 2ZU-5ZU, 1ZL),
- c) Skarpa w Mirowie (teren 6ZE),
- d) Brama Mirowska (tworzona przez wysokie skarpy doliny Warty wraz z ostańcowymi formami skalnymi Balikową Skałą – teren 11ZE oraz skałą Jaś i Małgosia – teren 14ZE), zbocza Przepróżnej Górki (tereny 12ZL-15ZL, 4R/ZL, 19ZE),

3) zachowanie kompleksów leśnych i zwartych zadrzewień (tereny 11ZL-15ZL);

4) zachowanie zróżnicowania szaty roślinnej, w tym zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

5) ochrona wód i gleby przed zanieczyszczeniem ściekami i substancjami chemicznymi uwalnianymi wskutek niewłaściwego nawożenia gruntów rolnych.

3. W Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa”, którego granice oznaczone są na rysunku planu, należy zapewnić warunki trwałego zachowania wartości przyrodniczych tego obszaru, w szczególności poprzez:

1) prowadzenie ekstensywnej gospodarki rolnej (okresowe wykaszanie łąk w obrębie terasy zalewowej Warty i prowadzenie wypasu zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej) warunkujące trwałość wartościowych zbiorowisk wilgotnych łąk;

2) ochronę zagajników łągowych oraz wszelkich naturalnych i półnaturalnych ekosystemów leśnych i zaroślowych towarzyszących rzece Warcie, w tym zakaz ich usuwania w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu;

- 3) dopuszczenie ekstensywnego użytkowania turystycznego (turystyka piesza, konna, rowerowa, kajakowa), jeżeli nie zostanie ono wykluczone w planie zadań ochronnych dla obszaru;
- 4) zakaz zasypywania lub niszczenia w inny sposób starorzeczy;
- 5) zakaz wydobywania kopalin;
- 6) zakaz pozyskiwania skał, niszczenia form skalnych i skarp na zboczach doliny oraz dokonywania innych zmian ukształtowania terenu, w tym poprzez zasypywanie obniżeń lub wykonywanie nasypów;
- 7) zakaz niszczenia lub zanieczyszczenia gleby i wód;
- 8) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
- 9) zakaz utwardzania dróg polnych z zastosowaniem materiałów bitumicznych, żużla, betonu, prefabrykatów betonowych;
- 10) zakaz melioracji wodnych;
- 11) zakaz wykorzystania terenu do organizacji imprez masowych;
- 12) wykluczenie możliwości poruszania się samochodów, quadów i motocykli;
- 13) zakaz grodzenia nieruchomości;
- 14) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, w tym dróg, budowli hydrotechnicznych oraz sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem elementów zagospodarowania turystycznego służących celom dydaktycznym, informacyjnym, ochronnym (barierki, tablice informacyjne, platformy widokowe itp.);
- 15) zakaz regulacji cieków.

4. W pozostałej części doliny Warty, położonej poza specjalnym obszarem ochrony siedlisk, o którym mowa w ust. 3, a będącej obszarem odznaczającym się szczególnymi wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi, którego granice oznaczone są na rysunku planu, należy zapewnić warunki zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu potrzeb ochrony krajobrazu oraz zachowania i odtworzenia wartości przyrodniczych, w szczególności poprzez:

- 1) przestrzeganie zasad ochrony, o których mowa w ust. 3 pkt 1-9;
- 2) zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z obsługą ruchu turystycznego, sportu i rekreacji oraz z rolniczą gospodarką hodowlaną – na terenach i na zasadach określonych w rozdziale 3, z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego określonych w § 7;
- 3) zakaz budowy obiektów budowlanych w sposób powodujący przerwanie ciągłości terenów czynnych biologicznie w obrębie doliny Warty, zablokowanie możliwości migracji organizmów żywych lub swobodnego spływu wód;
- 4) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych o napięciu znamionowym 110 kV lub wyższym;
- 5) zakaz budowy instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii;
- 6) zakaz lokalizowania inwestycji infrastrukturalnych z wyłączeniem inwestycji liniowych, których z przyczyn technicznych nie można realizować poza obszarem;
- 7) zakaz budowy obiektów utrudniających dostęp do koryta rzeki Warty w pasie terenu o szerokości 5 m od koryta rzeki – na obszarach nieobwałowanych oraz nakaz utrzymania naturalnej biologicznej obudowy rzeki Warty w tych obszarach;
- 8) zakaz melioracji łąk, pastwisk i nieużytków;
- 9) zakaz budowy stawów i innych sztucznych zbiorników wodnych;
- 10) zakaz zalesiania łąk i pastwisk w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 11) dopuszczenie zalesienia nieużytków, łąk i pastwisk poza obszarami, o których mowa w pkt 10, pod warunkiem, że nie spowoduje to zniszczenia siedlisk gatunków objętych ochroną lub rzadkich oraz zmniejszenia bioróżnorodności obszaru.

5. W pozostałych obszarach objętych ochroną prawną w formie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i otuliny tego parku, niewymienionych w ust. 3-4, dopuszcza się gospodarcze wykorzystanie gruntów rolnych, leśnych i innych nieruchomości, pod warunkiem że podstawą gospodarowania będzie zasada ekorozwoju, kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego oraz zachowanie równowagi ekologicznej. W obszarach tych, w szczególności:

- 1) nową zabudowę dopuszcza się wyłącznie na terenach i na zasadach określonych w rozdziale 3, z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego określonych w § 7;
- 2) zakazuje się wprowadzania barier architektonicznych utrudniających dostęp do obiektów uznanych za wartości krajobrazowe i kulturowe obszaru;
- 3) ogrodzenia powinny umożliwiać migrację fauny – preferuje się żywopłoty lub ogrodzenia wykonane z naturalnych materiałów – np. drewno, kamień.

6. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani stwarzać uciążliwości lub zagrożenia dla ludzi i wartości przyrodniczych, o których mowa w ust. 3-4, zwłaszcza w postaci gromadzenia i wykorzystywania w jakikolwiek sposób

substancji niebezpiecznych, w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach zagrożeń naturalnych.

7. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu związane z turystyką, sportem i rekreacją nie może powodować przekroczenia chłonności turystycznej obszaru, wynikającej z naturalnej odporności siedlisk przyrodniczych.

8. Wszystkie obszary dopuszczone do zabudowy należy objąć zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.

9. Należy stosować kompleksowe rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków opadowych, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych, zapewniając ich oczyszczanie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984 z późn. zm.), przy czym wszędzie gdzie jest to możliwe, należy wykorzystywać te wody na miejscu lub w zamkniętych obiegach wody na małych obszarach. Wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji powinny być zatrzymane i wykorzystane w granicach działki budowlanej, a nadmierne odpływy rozsączone w gruncie.

10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”.

11. W rozumieniu art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826):

1) tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolami MNU, U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) tereny oznaczone symbolem U/ZU zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

12. Ogrzewanie budynków może odbywać się w oparciu o indywidualne rozwiązania, pod warunkiem zastosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

### **§ 9.**

1. W strefie ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego oznaczonej na rysunku planu wszelkie elementy zagospodarowania, w tym zwłaszcza zieleń wysoką, obiekty infrastruktury technicznej, takie jak: maszty, słupy itp. oraz zabudowę należy sytuować szczególnie starannie, w sposób zapewniający:

1) widoczność klasztoru i sylwety miasta, zwłaszcza z punktów widokowych wzdłuż ulic: Mirowskiej i Mstowskiej wzniesień oraz na szlakach turystycznych;

2) kształtowanie harmonijnego krajobrazu jurajskiego, eksponowanego z klasztoru oraz innych punktów widokowych na obszarze parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i jego otuliny.

2. W projektach zagospodarowania terenu należy uwzględniać zachowanie i uzupełnianie wartościowych zadrzewień jako charakterystycznego elementu krajobrazu kulturowego, zwłaszcza w miejscach mogących służyć przesłonięciu istniejących dysharmonijnych elementów krajobrazu.

3. W zadrzewieniach należy stosować rodzime gatunki drzew i krzewów.

4. W miejscu zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych, których lokalizację oznaczono na rysunku planu zgodnie z ewidencją archeologicznych dóbr kultury, zakazuje się robót naruszających podpowierzchniowe struktury gruntu (wykopy, niwelacje itp.). W przypadku niedającej się uniknąć kolizji inwestycji ze stanowiskami teren winien być poddany wyprzedzającym badaniom archeologicznym – ratowniczym.

5. W strefach obserwacji archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu wszelkie roboty ziemne, w szczególności wykopy, niwelacje, wykopy liniowe, muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,  
ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo  
powodzi**

**§ 10.**

1. W obrębie obszaru objętego planem, ochronie na podstawie przepisów ustawy podlegają, w granicach oznaczonych na rysunku planu:
  - 1) Park Krajobrazowy Orlich Gniazd;
  - 2) otulina Parku Krajobrazowego;
  - 3) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa”.
2. W granicach oznaczonych na rysunku planu, część obszaru objętego planem położona jest w obrębie obszaru „A” oraz obszaru „B” terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody Srocko-Olsztyn, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu gruntów ustanowione na mocy rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 113, poz. 1818). W obszarze strefy ustala się:
  - 1) zakaz budowy bezodpływowych zbiorników ścieków i przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 2) nakaz podłączenia do kanalizacji sanitarnej wszystkich nieruchomości, w obrębie których sposób zagospodarowania i użytkowania terenu wiąże się z wytwarzaniem ścieków;
  - 3) nakaz realizacji przyłączy kanalizacji wyprzedzająco w stosunku do inwestycji polegających na zabudowie terenu lub jego zagospodarowaniu związanym z powstawaniem ścieków.
3. W granicach oznaczonych na rysunku planu, część obszaru objętego planem położona jest w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, stanowiącym strefę przepływu wezbrań powodziowych o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 100 lat, wyznaczoną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.).
4. W obszarze, o którym mowa w ust. 3, należy uwzględniać zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 40 ust. 1 pkt 3 oraz art. 82 ust. 2 ustawy Prawo wodne.
5. W pozostałych obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, których granice oznaczone są na rysunku planu, zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem terenu 10MNU.
6. Na terenie 10MNU zabudowę dopuszcza się pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia, w szczególności:
  - 1) dla zabezpieczenia przed podtopieniami obiekty kubaturowe należy realizować bez podpiwniczeń lub pod warunkiem zastosowania technologii i materiałów budowlanych skutecznie zabezpieczających piwnice przed napływem wód gruntowych i powierzchniowych;
  - 2) pierwszy poziom użytkowy należy wynieść ponad aktualny poziom terenu, stosownie do rozpoznanego lokalnie zagrożenia (o ok. 1,5 m w stosunku do najniższego punktu terenu).
7. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów w całym obszarze objętym planem powinien uwzględniać położenie w obrębie obszaru zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 326), o wysokim stopniu zagrożenia wód podziemnych.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 11.**

1. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości w celu:
  - 1) uzyskania działek budowlanych o parametrach wymaganych w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu zawartych w rozdziale 3;
  - 2) w zakresie niezbędnym do prowadzenia racjonalnej, zrównoważonej ekologicznie gospodarki leśnej.
2. Parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału określają ustalenia zawarte w rozdziale 3, dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego uzyskanej w wyniku scalenia i podziału powinien zawierać się w przedziale 80-90°.



## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

### **§ 12.**

1. W strefach kontrolowanych gazociągów wysokoprężnych zakazuje się budowy budynków, urzędzenia stałych składów i magazynów oraz sadzenia drzew; zagospodarowanie i użytkowanie terenu, w tym skrzyżowania innych elementów infrastruktury technicznej dopuszcza się z zachowaniem przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055).
2. W strefie ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego oznaczonej na rysunku planu oraz w strefach otwarc widokowych zabrania się sytuowania wszelkich elementów zagospodarowania, w tym zieleni wysokiej, obiektów infrastruktury technicznej takich jak maszty, słupy, reklamy wolnostojące itp. przesłaniających widoczność panoram lub zakłócających ich percepcję.
3. W obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, o których mowa w § 8 ust. 3-4, w przypadku konieczności utwardzenia dróg polnych dopuszcza się wykonanie nawierzchni wyłącznie z tłucznią wapiennego.

## **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **§ 13.**

1. System komunikacji obszaru tworzy układ dróg publicznych, na który składają się:
  - 1) ulice klasy Z (zbiorcze), stanowiące element podstawowego układu drogowego miasta i zapewniające powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym:
    - a) ul. Mirowska i ul. Mstowska (teren 2KDZ),
    - b) ul. Wodociągowa (teren 3KDZ),
    - c) ul. Zawodziańska (teren 1KDZ);
  - 2) ulice klasy L (lokalne):
    - a) ul. Komornicka (teren 1KDL),
    - b) ul. Falista (teren 2KDL);
  - 3) ulice klasy D (dojazdowe):
    - a) ul. Mączna (tereny 1KDD-2KDD),
    - b) ul. Skarpowa (teren 4KDD – odcinek istniejący i teren 3KDD – odcinek planowany),
    - c) ul. Komornicka (teren 5KDD),
    - d) ul. Mirowska (teren 6KDD);
  - 4) ciągi pieszo-jezdne: ul. Mstowska od skrzyżowania z ul. Wodociągową do granic miasta (teren 1KDX).
2. Ulice wymienione w ust. 1 pkt 1 wymagają sukcesywnej przebudowy w celu spełnienia warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne klasy Z.
3. Niezbędna jest przebudowa ciągu ulic: Mirowska-Mstowska w celu realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, stanowiącej część trasy rowerowej łączącej Stary Rynek z Przepróżną Górą.
4. Perspektywnym elementem układu drogowego jest planowana droga klasy G (teren 1KDG), która dostępna będzie w skrzyżowaniu z ulicą Komornicką (teren 1KDL).
5. Zabudowa i zmiana sposobu użytkowania działek budowlanych wymaga zapewnienia w obrębie działki budowlanej miejsc do parkowania i czasowego postoju pojazdów, w ilości wynikającej z funkcji zabudowy, wielkości programu użytkowego zlokalizowanego w obrębie działki oraz niżej określonych wskaźników:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa – co najmniej:
    - a) 2 miejsca na budynek o liczbie izb (nie licząc kuchni) do 5,
    - b) 3 miejsca na budynek o liczbie izb 6 lub większej;
  - 2) zabudowa agroturystyczna – 1 miejsce na 1 pokój przeznaczony na wynajem;
  - 3) usługi rozrywki, kultury, sale sportowe – 1 miejsce na 4 miejsca siedzące;
  - 4) biura – 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) poradnie i gabinety medyczne – 3 miejsca na 1 gabinet lekarski;
  - 6) sklepy – 1 miejsce na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) restauracje, kawiarnie – 1 miejsce na 6 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;
  - 8) bary, puby itp. – 1 miejsce na 4 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;

- 9) gabinety kosmetyczne, odnowy biologicznej, zakłady fryzjerskie itp. – 1,5 miejsca na 1 stanowisko przeznaczone w lokalu do obsługi klienta;
- 10) inne działalności gospodarcze:
- a) o powierzchni ogólnej do 100 m<sup>2</sup> – 2 miejsca,
  - b) o powierzchni ogólnej powyżej 100 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 75 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.
6. W przypadku obiektu, w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany obiekt lub zespół obiektów.
7. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i przewidzianej do rozbudowy odpowiednio do potrzeb, sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:
    - a) w systemie rozdzielczym z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system istniejących kolektorów sanitarnych z możliwością ich rozbudowy odpowiednio do potrzeb,
    - b) obowiązuje podłączenie do kanalizacji wszystkich działek budowlanych;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych – systemem istniejących kolektorów deszczowych, przy czym:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, U/ZU, U, R należy w pierwszej kolejności stosować rozwiązania służące zatrzymaniu w obrębie działki budowlanej wszystkich odpływów, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie,
    - b) należy zapewnić oczyszczenie wód opadowych odprowadzanych z jezdni, parkingów i innych powierzchni utwardzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejących gazociągów średnioprężnych, z możliwością ich rozbudowy odpowiednio do potrzeb;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i przewidzianych do rozbudowy odpowiednio do potrzeb sieci elektroenergetycznych;
  - 6) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 8 ust. 12 lub ze źródeł niekonwencjonalnych.
8. Dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej DN 250 lub większej, powinny być instalowane hydranty nadziemne, spełniające wymagania § 10 ust. 9 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), przy których należy przewidzieć stanowisko czerpania wody o wymiarach zapewniających swobodny dostęp do hydrantu.
9. Nowe i modernizowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przewodami podziemnymi.
10. Sieci infrastruktury należy sytuować w pierwszej kolejności w pasach drogowych ulic (jeżeli istnieją możliwości przestrzenne wynikające z parametrów ulic).
11. W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w pasie drogowym ulicy, sieci i urządzenia infrastruktury mogą być sytuowane poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem:
- 1) zachowania możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
  - 2) zapewnienia możliwości dostępu w trybie zwykłej eksploatacji oraz w przypadkach awaryjnych ich remontów i przebudowy.
12. Z zastrzeżeniem ustaleń § 7-8 i 12, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę lub zmianę usytuowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli:
- 1) nie spowoduje to ograniczenia możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, parametrami zagospodarowania i zasadami kształtowania zabudowy;
  - 2) nie jest to sprzeczne z zasadami ochrony środowiska określonymi w § 8 oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§ 14.**

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN-4MN** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa zagrodowa, w tym agroturystyczna,
- c) zabudowa pensjonatowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sklepy i lokale gastronomiczne o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) nieuciążliwe działalności gospodarcze, takie jak: pracownie projektowe, twórcze, kancelarie, gabinety usług związanych z ochroną zdrowia, usługi specjalistyczne świadczone osobiście, prowadzone w budynkach o formie typowej dla zabudowy mieszkaniowej,
  - c) inne zakłady usługowe i małe zakłady wytwórcze niepowodujące uciążliwości dla podstawowego kierunku przeznaczenia terenu (warsztaty naprawcze, piekarnie itp.),
  - d) gospodarstwa ogrodnicze, za wyjątkiem związanych z uprawą grzybów i grzybni oraz wytwarzaniem podłoża do tej uprawy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. e-g,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu na cele określone w pkt 2 lit. a-c dopuszcza się pod warunkiem zachowania podstawowej funkcji nieruchomości,
  - b) w skład zagospodarowania działki budowlanej mogą wchodzić garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze oraz obiekty rekreacji indywidualnej (baseny, ogrody zimowe, sauny itp.),
  - c) forma zabudowy – budynki wolnostojące, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach o szerokości 16 m lub mniejszej,
  - e) dopuszcza się budowę stajni dla koni na działkach o powierzchni co najmniej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - f) budowę budynków inwentarskich dopuszcza się w zabudowie zagrodowej, na działkach o szerokości co najmniej 30 m,
  - g) zakazuje się sposobów zagospodarowania terenu związanych z parkowaniem w obrębie nieruchomości samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton, ubojni zwierząt i hoteli dla zwierząt,
  - h) wzdłuż granic działek budowlanych z terenami o przeznaczeniu rolniczym, oznaczonymi symbolem R należy lokalizować pasy zieleni wysokiej i krzewów.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia – 650 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki – 12 m;
- 3) współczynnik zabudowy terenu – nie więcej niż 15%;
- 4) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 60%;
- 5) udział zieleni wysokiej – co najmniej 20%.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż:
  - a) 9 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 2) maksymalna szerokość elewacji:
  - a) dla budynków wolnostojących – 16 m,
  - b) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki – 12 m;
- 3) kształt dachu:
  - a) dachy budynków mieszkalnych – o połaciach płaskich, dla budynków wolnostojących dwuspadowe lub wielospadowe, dla budynków bliźniaczych jednospadowe lub wielospadowe, nachylenie głównych połaci od 20 do 45°,
  - b) dachy budynków gospodarczych i garaży – jednospadowe lub dwuspadowe, nachylenie połaci od 5 do 40°,
  - c) zakaz wykonywania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy i o asymetrycznym nachyleniu połaci,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie na garażach o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej.

## § 15.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **5MN-6MN** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa pensjonatowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sklepy i lokale gastronomiczne o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
- b) nieuciążliwe działalności gospodarcze, takie jak: pracownie projektowe, twórcze, kancelarie, gabinety usług związanych z ochroną zdrowia, usługi specjalistyczne świadczone osobiście, prowadzone w budynkach o formie typowej dla zabudowy mieszkaniowej,
- c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu na cele określone w pkt 2 lit. a-b dopuszcza się pod warunkiem zachowania podstawowej funkcji nieruchomości,
  - b) w skład zagospodarowania działki budowlanej mogą wchodzić garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze oraz obiekty rekreacji indywidualnej (baseny, ogrody zimowe, sauny itp.), które należy sytuować w głębi działki,
  - c) dopuszcza się budowę stajni dla koni na działkach o powierzchni co najmniej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się sposobów zagospodarowania terenu związanych z parkowaniem w obrębie nieruchomości samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton,
  - e) wzdłuż granic działek budowlanych z terenami oznaczonymi symbolem ZE należy lokalizować pasy krzewów lub zieleni wysokiej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki – 25 m;
- 3) współczynnik zabudowy terenu – nie więcej niż 10%;
- 4) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 75%;
- 5) udział zieleni wysokiej – co najmniej 20%.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m dla budynków mieszkalnych,
  - b) 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 2) maksymalna szerokość elewacji dla budynków – 22 m;
- 3) kształt dachu:
  - a) dachy budynków mieszkalnych – o połaciach płaskich, dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie głównych połaci od 25 do 40°,
  - b) dachy budynków gospodarczych i garaży – dwuspadowe lub wielospadowe, nachylenie połaci od 15 do 40°,
  - c) zakaz wykonywania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy i o asymetrycznym nachyleniu połaci.

## § 16.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczonych symbolami **1MNU-3MNU, 9MNU** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa pensjonatowa,
  - c) sklepy o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - d) nieuciążliwe działalności gospodarcze, takie jak: pracownie projektowe, twórcze oraz inne usługi prowadzone w budynkach biurowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa zagrodowa, w tym agroturystyczna – na działkach o szerokości co najmniej 30 m, z wyłączeniem produkcji rolniczej związanej z chowem i hodowlą zwierząt, z uprawą grzybów i grzybni oraz wytwarzaniem podłoża do tej uprawy,
  - b) drogi,
  - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w skład zagospodarowania działki budowlanej mogą wchodzić garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze oraz obiekty rekreacji indywidualnej (baseny, ogrody zimowe, sauny itp.), które należy sytuować w głębi działki,
  - b) forma zabudowy – budynki wolnostojące, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach o szerokości 16 m lub mniejszej,
  - d) dopuszcza się budowę stajni dla koni na działkach o powierzchni co najmniej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - e) zakazuje się sposobów zagospodarowania terenu związanych z parkowaniem w obrębie nieruchomości samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton,

- f) zakazuje się lokalizacji ubojni zwierząt,
  - g) zakazuje się lokalizacji hoteli i schronisk dla zwierząt.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) minimalna powierzchnia:
    - a) 650 m<sup>2</sup> na terenach 1MNU-3MNU,
    - b) 500 m<sup>2</sup> na terenie 9MNU;
  - 2) minimalna szerokość działki – 12 m;
  - 3) współczynnik zabudowy – nie więcej niż 20%;
  - 4) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 50%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,5 m;
  - 2) maksymalna szerokość elewacji:
    - a) dla budynków wolnostojących – 16 m,
    - b) dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki – 12 m;
  - 3) kształt dachu:
    - a) dachy budynków – o połaciach płaskich, dla budynków wolnostojących dwuspadowe lub wielospadowe, dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki jednospadowe lub wielospadowe, nachylenie głównych połaci od 15 do 45°,
    - b) zakaz wykonywania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy i o asymetrycznym nachyleniu głównych połaci.

## § 17.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczonych symbolami **4MNU-8MNU, 10MNU** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa pensjonatowa i inne obiekty obsługi ruchu turystycznego (domy wypoczynkowe, domy pracy twórczej, hotele itp.),
    - c) sklepy o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 150 m<sup>2</sup>,
    - d) obiekty i lokale gastronomiczne,
    - e) nieuciążliwe działalności gospodarcze, takie jak: pracownie projektowe, twórcze oraz inne usługi prowadzone w budynkach biurowych,
    - f) usługi społeczne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) inne zakłady usługowe niepowodujące uciążliwości dla podstawowego kierunku przeznaczenia terenu (warsztaty naprawcze, piekarnie itp.),
    - b) drogi,
    - c) parkingi ogólnodostępne,
    - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) w skład zagospodarowania działki budowlanej mogą wchodzić garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, obiekty o funkcji sportowo-rekreacyjnej niebędące budynkami i obiekty małej architektury,
    - b) forma zabudowy – budynki wolnostojące, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach o szerokości 16 m lub mniejszej,
    - d) dopuszcza się budowę stajni dla koni na działkach o powierzchni co najmniej 2 000 m<sup>2</sup>,
    - e) zakazuje się sposobów zagospodarowania terenu związanych z parkowaniem w obrębie nieruchomości samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 2 ton,
    - f) zakazuje się lokalizacji ubojni zwierząt,
    - g) zakazuje się lokalizacji hoteli i schronisk dla zwierząt,
    - h) wzdłuż granic działek budowlanych z terenami oznaczonymi symbolem ZE należy lokalizować pasy krzewów lub zieleni wysokiej,
    - i) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w obrębie terenu 10MNU – zabudowę dopuszcza się pod warunkiem zastosowania rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo ludzi i mienia, o których mowa w § 10 ust. 6.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia – 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki – 12 m;
- 3) współczynnik zabudowy terenu – do 30%, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 4) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 45%.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 6,5 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji dla budynków wolnostojących – 16 m, dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki – 12 m;
- 3) kształt dachu:
  - a) dachy budynków – o połaciach płaskich, dla budynków wolnostojących dwuspadowe lub wielospadowe, dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki jednospadowe lub wielospadowe, nachylenie głównych połaci od 15 do 45°;
  - b) zakaz wykonywania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy i o asymetrycznym nachyleniu połaci.

## § 18.

1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty obsługi ruchu turystycznego (hotele, domy wypoczynkowe itp.),
  - b) usługi rekreacji, sportu i inne usługi społeczne,
  - c) usługi gastronomii,
  - d) handel detaliczny w sklepach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - e) zakłady usługowe niepowodujące uciążliwości funkcji, o których mowa w pkt a-c;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa oraz funkcja mieszkaniowa jako uzupełniająca w obiektach, o których mowa w pkt 1,
  - b) budynki biurowe,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) parkingi ogólnodostępne,
  - e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w skład zagospodarowania działki budowlanej mogą wchodzić garaże, obiekty o funkcji sportowo-rekreacyjnej niebędące budynkami, budynki gospodarcze i obiekty małej architektury,
  - b) miejsca ogólnodostępne, takie jak: place, chodniki i parkingi należy wyposażyć w oświetlenie zapewniające odpowiednie warunki bezpieczeństwa,
  - c) wzdłuż granic działek budowlanych z terenami oznaczonymi symbolem ZE należy lokalizować pasy krzewów lub zieleni wysokiej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki – 22 m;
- 3) współczynnik zabudowy terenu – do 30%,
- 4) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 50%,
- 5) udział zieleni wysokiej – co najmniej 15%.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m;
- 2) maksymalna szerokość elewacji – 50 m;
- 3) kształt dachu:
  - a) dachy budynków – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci od 25 do 40°;
  - b) zakaz wykonywania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy i o asymetrycznym nachyleniu połaci.

## § 19.

1. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1U/ZU** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi rekreacji, sportu i inne usługi społeczne,
    - b) obiekty obsługi ruchu turystycznego (domy wycieczkowe, hotele itp.),
    - c) tereny zieleni;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) funkcja mieszkaniowa, handel detaliczny, usługi gastronomii – jako uzupełniające w obiektach, o których mowa w pkt 1,
    - b) parkingi ogólnodostępne,
    - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) w skład zagospodarowania działki budowlanej mogą wchodzić garaże, obiekty o funkcji sportowo-rekreacyjnej niebędące budynkami, budynki gospodarcze i obiekty małej architektury,
    - b) zakaz nowej zabudowy w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) minimalna powierzchnia – 4 ha;
  - 2) współczynnik zabudowy terenu – do 5%;
  - 3) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 90%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 11 m;
  - 2) maksymalna szerokość elewacji – 50 m;
  - 3) kształt dachu:
    - a) dachy budynków – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci od 15 do 40°,
    - b) zakaz wykonywania dachów o połaciach przesuniętych w linii kalenicy i o asymetrycznym nachyleniu połaci.

## § 20.

1. Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonego symbolem **1PU** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, magazyny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) garaże i inne obiekty zaplecza technicznego i administracyjno-socjalnego,
    - b) handel hurtowy, usługi produkcyjne,
    - c) parkingi,
    - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz sytuowania poza budynkami instalacji w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
    - b) zakaz realizacji przedsięwzięć obejmujących instalacje mogące spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych lub środowiska jako całości, place manewrowe, składowe oraz służące do rozładunku i załadunku towarów, a także budynki techniczne, wiaty itp. należy wizualnie odseparować od sąsiednich nieruchomości ogrodzeniem lub zielenią osłonową.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) współczynnik zabudowy terenu – do 50%;
  - 2) udział terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się 0%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m;
  - 2) kształt dachu – dowolny.

## § 21.

1. Dla terenu cmentarza, oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny zieleni urządzonej,

- b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu – przeznaczenie podstawowe obejmuje elementy zagospodarowania cmentarza określone w § 7 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz. U. Nr 48, poz. 284), w szczególności takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, budynki administracyjno-socjalne.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 – udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 25%.

## § 22.

1. Dla terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1ZU, 3ZU** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zadrzewienia, tereny zieleni o funkcji rekreacyjnej,
    - b) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lasy,
    - b) trwałe użytki zielone, hodowla owiec, jeleni, danieli,
    - c) ekstensywne użytkowanie turystyczne (turystyka piesza, konna, rowerowa i inne kameralne formy turystyki aktywnej) i rekreacyjne,
    - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń § 7-8.
2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakaz budowy budynków;
  - 2) zakaz grodzenia nieruchomości;
  - 3) nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, w tym ostańców skalnych i form krasowych;
  - 4) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów w przypadkach uzasadnionych potrzebą zachowania walorów krajobrazowych – jak ekspozycja atrakcyjnych form skalnych;
  - 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie miejsc biwakowych, piknikowych, w tym budowę elementów małej architektury (ławki, zadaszenia, barierki, platformy widokowe, tablice i znaki informacyjne, stojaki dla rowerów itp.), a także wytyczanie tras turystycznych.

## § 23.

1. Dla terenów zieleni, oznaczonych symbolami **2ZU, 4ZU-5ZU** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) tereny zieleni o funkcji turystyczno-rekreacyjnej, sportowej,
    - b) uprawy rolne, za wyjątkiem upraw pod osłonami,
    - c) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) hodowla koni, owiec, strusi, jeleni, danieli,
    - b) lasy, zadrzewienia,
    - c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń § 7-8;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz budowy budynków, za wyjątkiem związanych z obsługą ruchu turystycznego, sportu i rekreacji oraz z rolniczą gospodarką hodowlaną, o której mowa w pkt 2 lit. a,
    - b) nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, w tym ostańców skalnych,
    - c) dopuszcza się wytyczanie tras turystycznych,
    - d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie obiektów sportowych, tras turystycznych, miejsc biwakowych, piknikowych oraz budowę elementów małej architektury (ławki, zadaszenia, tablice i znaki informacyjne itp.) i parkingów,
    - e) zachowuje się istniejącą zabudowę, z możliwością jej remontów oraz uzupełnienia o garaże i budynki gospodarcze.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) współczynnik zabudowy terenu – do 5%;
  - 2) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 90%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m dla budynków usługowych i rolniczych,
    - b) 5 m dla budynków gospodarczych i garaży;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 600 m<sup>2</sup>;



3) kształt dachu – dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci, w przedziale od 20 do 35°.

#### § 24.

1. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolami **1R-2R** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolne, za wyjątkiem z chowu i hodowli trzody chlewnej, drobiu, zwierząt futerkowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa, w tym agroturystyczna, w obrębie gospodarstw rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha,

b) obiekty gastronomiczne, sportowe i rekreacyjne w gospodarstwach agroturystycznych,

c) pola biwakowe,

d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń § 7-8;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) pola biwakowe oraz zabudowę zagrodową dopuszcza się pod warunkiem wyposażenia w urządzenia sanitarne, w tym podłączenia do systemu kanalizacji miejskiej,

b) w ramach zagospodarowania pola biwakowego dopuszcza się budowę obiektów sportowo-rekreacyjnych i obiektu recepcyjno-usługowego z urządzeniami sanitarnymi dla turystów,

c) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dla działki z zabudową zagrodową i agroturystyczną:

a) powierzchnia minimalna – 1 500 m<sup>2</sup>, maksymalna – 3 000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość minimalna – 25 m,

c) współczynnik zabudowy terenu – do 25%,

d) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 45%,

e) udział zieleni wysokiej – co najmniej 15%;

2) dla działki pola biwakowego:

a) powierzchnia minimalna – 3 000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość minimalna – 50 m,

c) współczynnik zabudowy terenu – do 5%,

d) udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 80%,

e) udział zieleni wysokiej – co najmniej 20%.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie zagrodowej – 600 m<sup>2</sup>.

#### § 25.

1. Dla terenów rolnych, oznaczonych symbolem **3R** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne, za wyjątkiem upraw pod osłonami, łąki, pastwiska;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń § 7-8.

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenu, o których mowa w ust. 1:

1) zakaz budowy budynków;

2) nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu;

3) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych;

4) dopuszcza się wytyczanie tras turystycznych.

#### § 26.

1. Dla terenów leśnych, oznaczonych symbolami **1ZL-15ZL** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny leśne,

b) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów § 7-8.

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zagospodarowanie terenu – według zasad trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;

- 2) dopuszcza się ścieżki turystyczne o szerokości do 2 m;
- 3) zakaz wznoszenia budynków.

#### § 27.

1. Dla terenów rolnych do zalesienia, oznaczonych symbolami **1R/ZL-3R/ZL** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) tereny rolne,
    - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem przepisów § 7-8.
2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zagospodarowanie terenu – według zasad trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;
  - 2) dopuszcza się ścieżki turystyczne o szerokości do 2 m;
  - 3) zakaz wznoszenia budynków.

#### § 28.

1. Dla terenów zieleni w ciągach ekologicznych, oznaczonych symbolami **1ZE-4ZE, 8ZE, 10ZE, 12ZE-13ZE, 17ZE** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) łąki lub pastwiska trwałe, tereny wód,
    - b) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) wały przeciwpowodziowe,
    - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń § 7-8,
    - c) ekstensywne użytkowanie turystyczne (turystyka piesza, konna, rowerowa, kajakowa i inne kameralne formy turystyki aktywnej) i rekreacyjne.
2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych;
  - 2) zakaz budowy stawów i innych sztucznych zbiorników wodnych;
  - 3) zakaz grodzenia nieruchomości;
  - 4) nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, w tym skarp doliny Warty, ostańców skalnych;
  - 5) nakaz zachowania obudowy biologicznej koryta Warty, usuwanie drzew i krzewów należy ograniczyć do ekspansywnych gatunków obcych oraz niezbędnych przypadków uzasadnionych potrzebami ochrony przed powodzią lub zachowaniem walorów krajobrazowych;
  - 6) regulację wód dopuszcza się wyłącznie w celach ochrony przed powodzią;
  - 7) dopuszcza się wytyczanie tras turystycznych i wyznaczanie miejsc piknikowych;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie elementów małej architektury służących celom ochronnym, informacyjnym i dydaktycznym (barierki ograniczające możliwość wjazdu pojazdów silnikowych, tablice i znaki informacyjne itp.).

#### § 29.

1. Dla terenów zieleni w ciągach ekologicznych, oznaczonych symbolami **5ZE, 7ZE, 19ZE** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – łąki lub pastwiska trwałe, zadrzewienia,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) tereny wód,
  - b) tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej,
  - c) parkingi dla samochodów i rowerów,
  - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustaleń § 7-8;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz budowy budynków,
  - b) nakaz zachowania zadrzewień,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie miejsc biwakowych, piknikowych, zieleńców, kortów tenisowych, boisk do gry w siatkówkę lub koszykówkę, w tym budowę elementów małej architektury (ławki, zadaszenia, sanitariaty, stojaki dla rowerów itp.),
  - d) maksymalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów w obrębie terenu – 20,
  - e) w obrębie terenu 19ZE użytkowanie terenów, w tym przedsięwzięcia, o których mowa w lit. c, mogą być realizowane pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planów ochrony dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 – udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 75%.

### § 30.

1. Dla terenów zieleni w ciągach ekologicznych, oznaczonych symbolami **6ZE, 11ZE, 14ZE** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - b) lasy, zadrzewienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny rolne, ekstensywne użytkowanie turystyczne (turystyka piesza, wspinaczkowa).

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości;
- 3) nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, w tym ostańców skalnych;
- 4) nakaz zachowania zadrzewień, z zastrzeżeniem lit. e;
- 5) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów w przypadkach uzasadnionych potrzebą zachowania walorów krajobrazowych – jak ekspozycja atrakcyjnych form skalnych;
- 6) dopuszcza się wytyczanie tras turystycznych i sytuowanie elementów małej architektury służących celom ochronnym, informacyjnym i dydaktycznym (barierki, platformy widokowe, ławki, zadaszenia, tablice i znaki informacyjne, pojemniki na śmieci itp.);
- 7) użytkowanie terenów, w tym przedsięwzięcia, o których mowa w lit. e-f, mogą być realizowane pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planów ochrony dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

### § 31.

1. Dla terenów zieleni w ciągach ekologicznych, oznaczonych symbolami **9ZE, 15ZE-16ZE** ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny rolne, za wyjątkiem hodowli trzody chlewnej, drobiu, zwierząt futerkowych oraz upraw pod osłonami,
  - b) lasy, zadrzewienia,
  - c) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – ekstensywne użytkowanie turystyczne (turystyka piesza, konna, rowerowa i inne kameralne formy turystyki aktywnej) i rekreacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz budowy budynków,
  - b) zakaz grodzenia nieruchomości,
  - c) nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, w tym ostańców skalnych,
  - d) dopuszcza się wytyczanie tras turystycznych i sytuowanie elementów małej architektury służących celom ochronnym, informacyjnym i dydaktycznym (barierki, platformy widokowe, tablice i znaki informacyjne itp.),
  - e) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie miejsc biwakowych, piknikowych, terenów sportowo-rekreacyjnych, w tym budowę elementów małej architektury (ławki, zadaszenia, sanitariaty itp.),
  - f) użytkowanie terenów, w tym przedsięwzięcia, o których mowa w lit. d-e, mogą być realizowane pod warunkiem zachowania zgodności z ustaleniami planów ochrony dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 – udział terenu biologicznie czynnego – co najmniej 95%.

### § 32.

1. Dla terenu zieleni w ciągach ekologicznych, oznaczonego symbolem **18ZE** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
  - b) tereny wód,
  - c) łąki lub pastwiska trwałe;

2) przeznaczenie dopuszczalne – ekstensywne użytkowanie turystyczne (turystyka piesza, konna, rowerowa, kajakowa i inne kameralne formy turystyki aktywnej).

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, w tym dróg, wałów przeciwpowodziowych i innych budowli hydrotechnicznych oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem elementów zagospodarowania turystycznego, o których mowa w pkt 7;

2) zakaz budowy stawów i innych sztucznych zbiorników wodnych;

3) zakaz grodzenia nieruchomości;

4) zakaz regulacji wód i melioracji wodnych, zagospodarowanie obszaru powinno umożliwiać rozwój naturalnych procesów korytotwórczych i dolinotwórczych;

5) nakaz zachowania naturalnej rzeźby terenu, w tym skarp doliny Warty, ostańców skalnych;

6) nakaz zachowania obudowy biologicznej koryta Warty; usuwanie drzew i krzewów należy ograniczyć do ekspansywnych gatunków obcych oraz niezbędnych przypadków uzasadnionych potrzebami ochrony przed powodzią lub zachowaniem walorów krajobrazowych;

7) z zastrzeżeniem pkt 8, dopuszcza się wytyczanie tras turystycznych oraz sytuowanie elementów małej architektury służących celom ochronnym, informacyjnym i dydaktycznym (barierki ograniczające możliwość wjazdu pojazdów silnikowych, tablice i znaki informacyjne itp.);

8) użytkowanie terenów, w tym przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 6-7, mogą być realizowane pod warunkiem:

a) zachowania zgodności z ustaleniami planów ochrony dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

b) braku negatywnego wpływu na utrzymanie właściwego stanu zachowania siedlisk i gatunków, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 „Przełom Warty koło Mstowa”.

### § 33.

1. Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami **1IT-5IT** ustala się następujące przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nakaz ogrodzenia terenu;

2) nakaz zapewnienia dojazdu z drogi publicznej w celu utrzymania i remontów obiektu.

### § 34.

1. Dla terenu drogi publicznej klasy G (główniej), oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – rezerwa terenu pod pas drogowy drogi publicznej klasy G (główniej), planowanej perspektywicznie;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska i zapewnieniu bezpieczeństwa, w tym ochronie przeciwpowodziowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) do czasu realizacji drogi, o której mowa w ust. 1, zakazuje się:

a) zabudowy terenu,

b) zmiany sposobu użytkowania terenu;

2) docelowe zasady zagospodarowania terenu:

a) usytuowanie i konstrukcja drogi musi uwzględniać położenie w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią; w szczególności nie może spowodować przegrodzenia doliny Warty, w sposób utrudniający spływ wód wezbraniowych,

b) budowa drogi nie może spowodować przerwania ciągłości terenów czynnych biologicznie w obrębie doliny Warty oraz zmiany równowagi hydrologicznej w sposób negatywnie oddziałujący na trwałość siedlisk i gatunków, o których mowa w § 8,

c) konstrukcja drogi powinna uwzględnić minimalizację negatywnego oddziaływania na tereny przyległe, w tym hałasu, a zastosowane rozwiązania architektoniczne powinny służyć minimalizacji ujemnego wpływu na percepcję krajobrazu przełomu doliny Warty,

d) ścieki opadowe muszą być odprowadzone do urządzeń zapewniających ich oczyszczenie do wymaganych standardów przed wprowadzeniem do odbiornika,

e) w przekroju drogi należy umieścić ścieżkę rowerową i chodnik dla pieszych,

f) pozostałe elementy zagospodarowania drogi – zgodnie z wymaganiami określonymi dla dróg klasy G w przepisach rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2

marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 40 m;
- 2) parametry jezdni i pozostałych elementów zagospodarowania pasa drogowego – zgodnie z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. f.

### § 35.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy Z (zbiorczych), oznaczonych symbolami **1KDZ-3KDZ** ustala się następujące przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy Z (zbiorczej).

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) elementy zagospodarowania drogi w przekroju poprzecznym:
  - a) przekrój jednojezdniowy dwupasowy, z dopuszczeniem dodatkowych pasów w rejonie skrzyżowań i zjazdów oraz pasów postojowych,
  - b) ścieżka rowerowa i chodnik dla pieszych (co najmniej jednostronny),
  - c) inne elementy zagospodarowania drogi, w tym urządzenia obsługi transportu zbiorowego – zgodnie z wymaganiami określonymi dla dróg klasy Z w przepisach rozporządzenia, o którym mowa w § 34 ust. 2 pkt 2 lit. f;
- 2) ścieki opadowe i roztopowe odprowadzane z powierzchni utwardzonych powinny być ujmowane i kierowane do urządzeń oczyszczających;
- 3) należy zapewnić ochronę drzew zlokalizowanych w pasie drogowym, w szczególności:
  - a) zapewnić przepuszczalność gruntu wokół drzew, wyłączając powierzchnię jezdni, w promieniu odpowiadającym co najmniej rzutowi korony drzew,
  - b) wykluczyć nawierzchnie z materiałów bitumicznych na chodnikach i ścieżce rowerowej, stosować nawierzchnie przepuszczalne.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań i odcinków wymagających kształtowania skarp;
- 2) parametry jezdni i pozostałych elementów zagospodarowania pasa drogowego – zgodnie z przepisami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c.

### § 36.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy L (lokalnych), oznaczonych symbolami **1KDL-2KDL** ustala się następujące przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy L (lokalnej).

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) elementy zagospodarowania drogi w przekroju poprzecznym:
  - a) przekrój jednojezdniowy dwupasowy, z dopuszczeniem dodatkowych pasów w rejonie skrzyżowań i zjazdów oraz pasów postojowych,
  - b) obustronne chodniki dla pieszych lub ścieżki pieszo-rowerowe,
  - c) inne elementy zagospodarowania drogi – zgodnie z wymaganiami określonymi dla dróg klasy Z w przepisach rozporządzenia, o którym mowa w § 34 ust. 2 pkt 2 lit. f;
- 2) ścieki opadowe i roztopowe odprowadzane z powierzchni utwardzonych powinny być ujmowane i kierowane do urządzeń oczyszczających.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań i odcinków wymagających kształtowania skarp;
- 2) parametry jezdni i pozostałych elementów zagospodarowania pasa drogowego – zgodnie z przepisami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c.

### § 37.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy D (dojazdowych), oznaczonych symbolami **1KDD-6KDD** ustala się następujące przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy D (dojazdowej).

2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) elementy zagospodarowania drogi w przekroju poprzecznym:
  - a) przekrój jednojezdniowy dwupasowy, z dopuszczeniem dodatkowych pasów w rejonie skrzyżowań i zjazdów oraz pasów postojowych,
  - b) co najmniej jednostronne chodniki dla pieszych lub ścieżki pieszo-rowerowe;
- 2) pozostałe elementy zagospodarowania drogi – zgodnie z wymaganiami określonymi dla dróg klasy D w przepisach rozporządzenia, o którym mowa w § 34 ust. 2 pkt 2 lit. f;

- 3) ścieki opadowe i roztopowe odprowadzane z powierzchni utwardzonych powinny być ujmowane i kierowane do urządzeń oczyszczających;
  - 4) w pasie drogowym ulicy 5KDD zachować otwarte koryto potoku wraz z obudową biologiczną, o szerokości co najmniej 5 m oraz istniejący drzewostan.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań i odcinków wymagających kształtowania skarp:
    - a) 1KDD-2KDD – 10 m,
    - b) 3KDD – 12 m,
    - c) 4KDD – od 11 do 20 m,
    - d) 5KDD – 8 m,
    - e) 6KDD – od 11 do 16 m;
  - 2) parametry jezdni i pozostałych elementów zagospodarowania pasa drogowego – zgodnie z przepisami, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

#### **§ 38.**

1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **1KDX** ustala się następujące przeznaczenie terenu – ścieżka pieszca.
2. Zasady zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) nakaz utrzymania nawierzchni gruntowej; dopuszcza się utwardzenie nawierzchni z użyciem materiałów naturalnych, np. tłucznia wapiennego;
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie turystycznych tras rowerowych;
  - 3) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów, w liczbie nieprzekraczającej 20 oraz parkingów dla rowerów.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 – szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

#### **§ 39.**

Określa się, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, w następujących wysokościach:

- 1) tereny oznaczone symbolami: MN, MNU, PU, U – 30%;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 1R-2R, U/ZU – 20%;
- 3) tereny oznaczone symbolami: ZU, ZL, R3, R/ZL – 10%;
- 4) tereny oznaczone symbolami: ZE; IT, KD – 10%.

#### **§ 40.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

#### **§ 41.**

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.

#### **§ 42.**

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

Wiceprzewodniczący  
Rady Miasta Częstochowy  
(-) Krzysztof Sztanderski