

**UCHWAŁA NR 374/XXII/2012
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 24 maja 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie
w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków.**

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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) Rada Miasta Częstochowy uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., zmienionej uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem":

- 1) zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, w podziale na sekcje 1, 2 i 3, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) obejmuje obszar o powierzchni ok. 172,3 ha położony w dzielnicy Grabówka na zachód od ulic: Św. Rocha i Ikara oraz na północ od ul. Radomskiej, rozciągając się aż do granicy administracyjnej miasta, zgodnie z granicą obszaru objętego planem miejscowym wyznaczoną graficznie na rysunku planu.

2. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. 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 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ilekróć 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 wyróżniony symbolem literowym, numerem oraz barwnym oznaczeniem graficznym;
- 3) 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;

- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z wyjątkiem budynków technicznych związanych z liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe typu: „małe” o powierzchni do 0,5 m² i w przypadku obiektów wolno stojących o wysokości do 2 m; „średnie” o powierzchni do 2 m² i w przypadku obiektów wolno stojących o wysokości do 2,5 m; „wielkie” o powierzchni do 5 m² i w przypadku obiektów wolno stojących o wysokości do 6 m; „wysokościowe” o powierzchni do 5 m² i wysokości do 25 m.

§ 4.

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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Przedmiotem ustaleń szczegółowych części tekstowej planu, są przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w podziale na:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolem i numerami 1MU - 6MU;
- 2) tereny produkcyjno - usługowe oznaczone symbolem i numerami 1PU - 6PU;
- 3) tereny zieleni, sportu i rekreacji oznaczone symbolem i numerami 1Z,US, 2Z,US, 3Z,US i 4Z,US,
- 4) tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym oznaczone symbolem i numerami 1ZE, 2ZE i 3ZE;
- 5) tereny lasów oznaczone symbolem i numerami 1ZL - 7ZL;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy GP „główna ruchu przyspieszonego” oznaczony symbolem KDGP,
 - b) klasy G „główna” oznaczony symbolem KDG,
 - c) klasy Z „zbiorcza” oznaczone symbolem i numerami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ,
 - d) klasy Z „zbiorcza”, stanowiący rezerwę drogi klasy „główna”, oznaczony symbolem KDZ/G,
 - e) klasy L „lokalna” oznaczone symbolem i numeracją 1KDL, 2KDL i 3KDL.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym symbole literowe i numery oraz barwne oznaczenia graficzne wyróżniające dany teren spośród innych terenów;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) granica obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) granice obszaru ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego;
 - 6) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5.

1. Zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

- 1) ustalenia ogólne;
- 2) ustalenia szczegółowe, w zakresie terenu lub terenów związanych z danym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów, w zakresie wymaganym dla danego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 6.

1. Zagospodarowanie obszaru objętego planem powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę wartościowych cech elementów zagospodarowania przestrzennego, do których należą:

- 1) ciągłość przestrzenna doliny rzeki „Szarlejki” i połączonej z nią od południa suchej doliny wraz z ich walorami krajobrazowymi i geomorfologicznymi obejmującymi mozaikę łąk, zbiorowisk roślinnych i remiz zadrzewień śródpolnych, z szczególną ochroną stanowiska przyrodniczego „Źródliko w Szarlejce” oraz stanowisk roślin chronionych – ochrona w ramach terenów zieleni o znaczeniu ekologicznym ZE;
- 2) walory krajobrazowe związane z nasyceniem gruntów zalesionych i zadrzewionych rozciągających się w zachodniej części planu – ochrona w ramach terenów lasów ZL.

2. Do elementów zagospodarowania terenu wymagających ukształtowania w celu ochrony wartości o których mowa w ust. 1 należą:

- 1) odtworzenie ciągłości suchej doliny przebiegającej na kierunku północ - południe zgodnie z zasadami określonymi dla obszaru wymagającego przekształceń i rekultywacji nr 4;
- 2) zwiększenie udziału lasów stanowiących część rozciągających się od zachodu kompleksów leśnych w ramach nowych zalesień w terenach lasów ZL;
- 3) ukształtowanie pasów zieleni izolacyjnej w ramach terenów produkcyjno - usługowych PU wzdłuż linii rozgraniczające dany teren z terenami sąsiadującymi, zwłaszcza od strony terenów zieleni o znaczeniu ekologicznym ZE i terenów lasów ZL, zgodnie z zasadami zagospodarowania terenów PU;
- 4) szpalery drzew o charakterze izolującym i estetyzującym w krajobrazie dysharmonijne elementy zagospodarowania mogące wystąpić w terenach produkcyjno - usługowych PU nasadzone w terenie drogi 1KDZ na odcinkach wzdłuż terenów oznaczonych symbolami 2PU i 4PU.

3. Zabudowę w obrębie każdego terenu powinny cechować zharmonizowane i ujednolicone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, przy czym w terenach MU i Z,US:

- 1) pokrycia dachów, w przypadku stosowania dachów spadzistych, należy wykonać z dachówki ceramicznej, betonowej lub blachy dachówkowej z fakturą imitującą dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji budynku materiałów w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się realizacji reklam i urządzeń reklamowych innych niż nośniki reklamowe;
- 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w formie wolno stojących obiektów, na ogrodzeniach i na elewacjach budynków, przy czym:
 - a) w terenach MU i Z,US – zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na dachach i zwieńczeniach budynków oraz przedstawiania treści nośnika reklamowego która nie będzie związana z działalnością prowadzoną w danym terenie,
 - b) w terenach PU – zakazuje się umieszczania nośników reklamowych bliżej niż 15 m od linii rozgraniczających sąsiadujące tereny ZE, ZL, Z,US i MU;
- 3) zgodnie z definicją o której mowa w § 3 pkt 6 ustala się możliwość umieszczania:
 - a) w terenach Z,US urządzeń reklamowych typu „małe”,
 - b) w terenach MU urządzeń reklamowych nie większych niż typu „średnie”,
 - c) w terenach 1PU - 5PU urządzeń reklamowych nie większych niż typu „wielkie”,
 - d) w terenie 6PU urządzeń reklamowych nie większych niż typu „wielkie” i „wysokościowe”;
- 4) w pozostałych terenach dopuszcza się wyłącznie publiczne tablice informacyjne, których treść dotyczy funkcjonowania i użytkowania danego terenu o powierzchni nie większej niż 0,3 m²;
- 5) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych oraz innych reklam i urządzeń reklamowych:
 - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
 - b) w sposób powodujący zacienianie pomieszczeń mieszkalnych, przeznaczonych na potrzeby zamieszkania zbiorowego oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) w sposób ograniczający rozwój istniejących zadrzewień, w szczególności powodując konieczność redukcji korony drzew lub ich likwidację,
 - d) na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 7.

1. W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.), tereny 1MU - 6MU zalicza się do terenów mieszkaniowo - usługowych.

2. Obszar planu związany z doliną rzeki Szarlejki wraz ze wskazanym w waloryzacji przyrodniczej miasta stanowiskiem przyrodniczym „Źródłisko w Szarlejce” oraz stanowiskami roślin chronionych, uznaje się jako znaczący dla zachowania bioróżnorodności i zapobiegania zagrożeniu dla środowiska i przyrody, wymagający szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w jego użytkowaniu, określonych w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu 2ZE.

3. Określa się ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z poprawą stanu środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości emisji oraz standardów jakości środowiska, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) i ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 145), w szczególności ustala się:
 - a) przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, będących źródłem emisji ponadnormatywnego hałasu w stosunku do terenów o których mowa w ust. 1, należy wykonać zabezpieczenia gwarantujące ograniczenie hałasu do dopuszczonego poziomu,

- b) instalacje wytwarzające pola elektromagnetyczne umieszczane w obszarze planu, nie mogą uniemożliwiać przeznaczenia oraz zagospodarowania terenu, w którym instalacja jest umieszczana oraz przez którą instalacja wraz z jej oddziaływaniem ma przebiegać, przy uwzględnieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883 z późn. zm.),
- c) systemy grzewcze, wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, muszą spełniać wymogi energetyczno - emisyjne, zgodnie z rozporządzeniami Ministra Środowiska: z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U. Nr 260, poz. 2181) oraz z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 47, poz. 281 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła przy stosowaniu proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 2) ustala się ochronę próchnicznej warstwy gleby, którą należy zdjąć w ramach prowadzonych robót budowlanych i po zakończeniu tych robót rozplantować w granicach danego terenu, działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, przy czym dopuszcza się jej wykorzystanie w innych terenach i częściach miasta na potrzeby zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącej funkcjom użytkowym lub tereny związane z rekultywacją;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie danego terenu, działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, pod warunkiem że zmiana stanu wody na gruncie nie spowoduje szkody dla nieruchomości sąsiednich.
4. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:
- 1) zgodnie z przepisami o odpadach, „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”;
- 2) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem mas ziemnych lub skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopaliny ze złóż lub realizacją inwestycji, dla których dopuszcza się ich składowanie i wykorzystywanie do niwelacji, zasypywania wyrobisk po eksploatacyjnych wyłącznie w granicach wyrobiska górniczego oraz pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 8.

1. Określa się obszar ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu występującym wzdłuż ul. Św. Rocha, w granicach którego zakazuje się:
- 1) lokalizacji dominant wysokościowych w postaci obiektów budowlanych o wysokości powyżej 16 m, liczonej od istniejącej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu obiektu, w tym wolno stojących: masztów, wież, słupów, instalacji, konstrukcji wspornych i urządzeń oraz umieszczania ich na budynkach, jeśli razem z budynkiem ich wysokość przekroczy 16 m;
- 2) sadzenia drzew, których wysokość może osiągnąć więcej niż 16 m, z wyjątkiem szpalerów drzew towarzyszących ciągom ulicznym w terenach dróg KDGP i KDG.
2. W obrębie obszaru objętego planem ochrony ustalonej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), podlegają, zgodnie z oznaczoną na rysunku planu lokalizacją informacyjną, zabytki archeologiczne, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie stanowisk archeologicznych:
- 1) nr 66 – zlokalizowane przy granicy z jednostką Szarlejka w gminie Kłobuck, obejmujące obszar ochronny o powierzchni stanowiska do 0,01 ha;
- 2) nr 67 – zlokalizowane na południe od ul. Św. Rocha obejmujące obszar ochronny o powierzchni stanowiska do 0,5 ha.

§ 9.

1. Linie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem zasięgu ograniczonego przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne, w tym nie bliżej niż:

- 1) w terenach 1MU - 6MU:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej tereny 3MU - 5MU od terenu drogi KDG,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej tereny: 1MU - 3MU od terenu 2KDZ, 6MU od terenu 2ZE i terenu drogi 3KDL, 1MU i 2MU od terenu drogi 1KDL, 1MU od granicy planu,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej tereny: 1MU od terenu 1Z,US oraz 3MU od terenu 1ZL;
 - 2) w terenach 1PU - 5PU:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej tereny: 4PU od terenu drogi KDG oraz 6PU od terenu 2ZE i terenu drogi KDGP,
 - b) 12 m od linii rozgraniczającej tereny 2PU - 4PU od terenów dróg KDZ/G, 1KDZ i 2KDZ,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej dany teren od terenów dróg 1KDL - 3KDL,
 - d) 4 m od linii rozgraniczającej tereny: 1PU od terenu 1Z,US oraz 3PU i 4PU od terenu 1ZL;
 - 3) w terenie 6PU 15 m od linii rozgraniczających: tereny dróg KDG i KDZ/G i teren 2ZE;
 - 4) w terenach 1Z,US - 3Z,US:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej dany teren od terenów PU, MU, ZE, ZL i terenów dróg 1KDZ i 3KDZ oraz od granicy planu a także od linii rozgraniczającej teren 3Z,US od terenu 4Z,US,
 - b) 10 m w terenie 2Z,US od granicy obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji nr 1 i 6.
2. Powierzchnie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- 1) dla terenów 2Z,US i 3Z,US ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większy niż 10%;
 - 2) dla terenu 1Z,US ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większy niż 20%;
 - 3) dla terenów 1MU - 6MU ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większy niż 30%;
 - 4) dla terenu 6PU ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większy niż 40%;
 - 5) dla terenów 1PU - 5PU ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większy niż 50%.
3. Powierzchnie terenu biologicznie czynnego należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- 1) dla terenów 1ZE, 2ZE, 3ZE i 1ZL - 7ZL ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 95%;
 - 2) dla terenu 4Z,US ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 90%;
 - 3) dla terenów 2Z,US i 3Z,US ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 75%;
 - 4) dla terenu 1Z,US ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 65%;
 - 5) dla terenów 1MU - 6MU ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 40%;
 - 6) dla terenów 6PU ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 25%;
 - 7) dla terenów 1PU - 5PU ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 20%.
4. Gabaryty zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- 1) geometrię dachu:

- a) dla terenów 1PU - 5PU i 6PU – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu, pod warunkiem iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 35 stopni,
 - b) dla terenów 1MU - 5MU i 1Z,US - 3Z,US - ustala się dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni, i/lub dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 45 stopni;
- 2) wysokość zabudowy:
- a) dla terenów 1PU - 5PU – do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m,
 - b) dla terenu 6PU – 1 kondygnacja nadziemna dla magazynów, hal i obiektów handlowych i nie więcej niż 10 m oraz do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m dla pozostałych funkcji,
 - c) dla terenów 1MU - 5MU – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - d) dla terenu 6MU – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - e) dla terenów 1Z,US - 3Z,US – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny górnicze związane z eksploatacją złóż kruszyw naturalnych piasku, zgodnie z granicami oznaczonymi graficznie na rysunku planu, w zakresie których obowiązują przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981) oraz z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) a także regulacje wynikające z obowiązujących koncesji na eksploatację złóż „Częstochowa - Rocha” i „Grabówka II”.

2. Docelowe zagospodarowanie terenów górniczych, w szczególności użytkowe wykorzystanie na potrzeby określonego w planie przeznaczenia terenu, należy prowadzić przy uwzględnieniu ustaleń obowiązujących dla obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji o których mowa w § 12 ust. 1.

3. W granicach obszaru objętego planem mogą występować złoża kruszyw naturalnych piasku, nie objęte dotychczasową koncesją na eksploatację, w zakresie których dopuszcza się eksploatację górniczą, pod warunkiem że zasięg i skutki prowadzonego wydobycia:

- 1) będą ograniczone w sposób nie zagrażający obiektom budowlanym, w szczególności budynkom, drogom i sieciom technicznym, oraz nie pogarszający ich warunków użytkowych;
- 2) nie będą obejmowały terenów oznaczonych w planie symbolami MU i ZE.

4. Docelowe zagospodarowanie przyszłych terenów górniczych, należy prowadzić w sposób umożliwiający wykorzystanie wyrobisk poeksploatacyjnych zgodnie z przeznaczeniem terenu.

§ 11.

1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 z późn. zm.), dla terenów 1MU - 6MU i 1PU - 6PU obowiązują następujące charakterystyczne parametry wydzielanych działek:

1) dla terenów 1MU - 6MU:

- a) w przypadku budynków jednorodzinnych powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż: 550 m² dla budynku wolno stojącego, 400 m² dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
- b) w przypadku usługowego wykorzystania terenu powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż: 400 m² dla usług handlu i gastronomii, 800 m² dla pozostałych usług,
- c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m dla budynku wolno stojącego, 14 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej;

2) dla terenów 1PU - 5PU - powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;

3) dla terenu 6PU - powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 20000 m²;

- 4) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale od 70° do 110°.
2. W zakresie pozostałych terenów i rodzajów użytkowania, nie wymienionych w ust. 1, nie określa się wymogów w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalenia i podziału nieruchomości.

§ 12.

1. Określa się granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji oznaczonych graficznie na rysunku planu z przypisaniem numerów obszarów od 1 do 6, obejmujących wyrobiska górnicze związane z aktualną lub wygasłą eksploatacją złóż piasku, w zakresie których należy:

- 1) prowadzić przekształcenie terenu zmierzające do jego uzdatnienia na potrzeby zabudowy i budowy dróg, w szczególności poprzez niwelację terenu, z możliwością wykorzystania mas ziemnych i skalnych o których mowa w § 7 ust. 4 pkt 2, przy uwzględnieniu zasad wynikających z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126, poz. 839 z późn. zm.) – dotyczy części obszaru nr 1 oraz obszarów nr 2 i 3 w zakresie terenów 1PU, 2PU, 5PU, 1KDZ i 1KDL;
- 2) wykorzystać obecne ukształtowanie terenu w celu jego przystosowania i użytkowania na potrzeby sportu, rozrywki, turystyki, wypoczynku i rekreacji i/lub zrehabilitować teren w kierunku rolnym lub leśnym – dotyczy części obszarów nr: 1 i 6 w zakresie terenu 2Z,US oraz 4 i 5 w zakresie terenu 4Z,US;
- 3) zrehabilitować teren w kierunku leśnym – dotyczy części obszaru nr 5 w zakresie terenu 7ZL;
- 4) zrehabilitować teren w kierunku umożliwiającym biologiczne wykorzystanie na potrzeby zachowania ciągłości zieleni o znaczeniu ekologicznym – dotyczy części obszarów nr 1 i 4 w zakresie terenu 1ZE;
- 5) w ramach rekultywacji części obszaru nr 4, w zakresie terenu 1ZE, należy przywrócić naturalny przebieg doliny zgodnie z ukształtowaniem wynikającym z mapy zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia rysunku planu miejscowego.

2. W całym obszarze planu zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) działalności gospodarczych związanych z wytwarzaniem i zaopatrywaniem w energię elektryczną, ciepło i gaz z wyjątkiem indywidualnych instalacji użytkowanych jako systemem uzbrojenia terenu w obrębie działki budowlanej;
- 3) składowiska odpadów i gospodarowania odpadami.

§ 13.

1. Układ komunikacyjny, zapewniający podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w powiązaniu z zewnętrznym i istniejącym układem komunikacyjnym złożonym z ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, stanowią tereny dróg publicznych o niżej określonych klasach technicznych i szerokościach w liniach rozgraniczających, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu:

- 1) teren drogi publicznej klasy GP „główny ruchu przyspieszonego”, dotyczący rezerwy związanej z docelową rozbudową „północnej obwodnicy miasta” łączącą drogę krajową nr 1 z autostradą nr 1 – teren KDGP o szerokości w granicach planu od 15 m do 22 m;
- 2) teren drogi publicznej klasy G „główna”, dotyczący rezerwy związanej ze zwiększeniem parametrów technicznych ul. Św. Rocha – teren KDZ o szerokości w granicach planu od 6 m do 13 m;
- 3) tereny dróg publicznych klasy Z „zbiorcza”, dotyczące:
 - a) nowego połączenia ulic Św. Rocha i Radomskiej – teren KDZ/G o szerokości 35 m z poszerzeniem w miejscu narożnych ścieżek zapewniających swobodne skanalizowanie ruchu przy skrzyżowaniu z drogami KDGP i KDZ, oraz teren 1KDZ o szerokości 22 m z poszerzeniem w miejscu narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności przy skrzyżowaniu z drogami 1KDL i 2KDL oraz z ul. Radomską,

- b) zwiększenia parametrów technicznych istniejących przebiegów ulic: Ikara, na odcinku od ul. Św. Rocha do ul. Radomskiej - teren 2KDZ o szerokości w granicach planu nie większej niż 5 m; Radomskiej, na odcinku od ul. Ikara do ul. Białostockiej – teren 3KDZ o szerokości w granicach planu nie większej niż 4 m;
- 4) tereny dróg publicznych klasy L „lokalna”, dotyczące:
- a) nowych odcinków dróg stanowiących połączenie dróg 1KDZ i 2KDZ - tereny 1KDL i 2KDL o szerokości 14 m z poszerzeniem w miejscu narożnych ścieżek zapewniających pola widoczności,
- b) istniejącego przebiegu ulicy Goździków – teren 3KDL o szerokości 14 m.
2. Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów, ponad ustalenia określone w ust.1, ustala się:
- 1) rezerwę pasa w linii rozgraniczających przeznaczenia terenu 3ZE i 7ZL pod potencjalny przebieg w przyszłości drogi klasy głównej na przedłużeniu terenu drogi KDZ/G, zgodnie z kierunkami rozwoju układu drogowego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 2) możliwość realizacji w każdym terenie dróg wewnętrznych i dojazdowych o minimalnych parametrach pasa drogowego:
- a) dla terenów 1MU - 6MU – szerokość nie mniejszą niż 5 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 100 m²,
- b) dla terenów 1Z,US - 4Z,US – szerokość nie mniejszą niż 8 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 150 m²,
- c) dla terenów 1PU - 6PU – szerokość nie mniejszą niż 10 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 350 m².
3. Dopuszcza się, za wyjątkiem terenów KDGP, KDG i 1KDZ lokalizowanie w liniach rozgraniczających drogi miejsc parkingowych, pod warunkiem iż będą zapewnione podstawowe potrzeby związane z ruchem drogowym, pieszym i rowerowym.
4. Liczbę miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych i/lub garażowych, określonego w zależności od rodzaju użytkowania:
- 1) budynek jednorodzinny: 2 miejsca na budynek;
- 2) lokale mieszkalne: 1 miejsce na mieszkanie;
- 3) budynek zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na pomieszczenie przeznaczone do zakwaterowania;
- 4) usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży:
- a) powyżej 2000 m² - 1 miejsce na 60 m² powierzchni całkowitej budynku,
- b) od 1000 m² do 2000 m² - 1 miejsce na 35 m² powierzchni całkowitej budynku,
- c) poniżej 1000 m² - 1 miejsce na 40 m² powierzchni całkowitej budynku;
- 5) usługi gastronomii - 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;
- 6) pozostałe usługi i działalności gospodarcze - 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej budynku, z wyjątkiem powierzchni przeznaczonych na potrzeby funkcji produkcyjnych, technologicznych, logistycznych, magazynowych, składowych i baz transportowych;
- 7) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej - 1 miejsce na 4 pracowników najliczniejszej zmiany w terenach PU oraz 1 miejsce na 2 pracowników najliczniejszej zmiany w pozostałych terenach.
5. W przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie jednego terenu, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany budynek lub teren.
6. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę i gaz należy zapewnić z istniejących, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianych do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, sieci wodociągowych i gazowych;

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej w obszarze planu oraz w otoczeniu i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, sieci elektroenergetycznej,
 - b) z wykorzystaniem indywidualnych systemów i instalacji opartych na źródłach energii odnawialnej, o parametrach związanych wyłącznie z obsługą danej działki budowlanej, która ma być zaopatrywana;
 - 3) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z istniejącej w otoczeniu obszaru planu oraz przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, sieci ciepłowniczej, lub poprzez systemy oparte na sieci gazowej i elektroenergetycznej,
 - b) z wykorzystaniem indywidualnych systemów i instalacji opartych na źródłach energii odnawialnej, o parametrach związanych wyłącznie z obsługą danej działki budowlanej która ma być zaopatrywana,
 - c) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 1c;
 - 4) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system istniejącej, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych systemem istniejącej, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3;
 - 6) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zrealizować w liniach rozgraniczających tereny dróg 1KDZ i KDZ/G sieć wodociagową o średnicy nominalnej DN 250 lub większej na której należy zainstalować, w zależności od potrzeb, hydranty naziemne wraz z stanowiskiem czerpania wody o wymiarach zapewniających swobodny dostęp do hydrantu, zgodnie z przepisami 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 z późn. zm.).
7. W całym obszarze planu, dopuszcza się budowy i roboty budowlane dotyczące obiektów, urządzeń i sieci technicznych oraz uzbrojenia terenu, przy spełnieniu następujących warunków:
- 1) nowe sieci techniczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych i/lub w pasie innych dróg wewnętrznych i dojazdowych, wraz z możliwością realizacji niezbędnych urządzeń zapewniających użytkowanie danej sieci zgodnie z jej przeznaczeniem, pod warunkiem iż nie będą one mieć formy budynku;
 - 2) w przypadku braku technicznych możliwości spełnienia wymogu o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację nowych sieci, urządzeń, obiektów i budynków technicznych oraz innych elementów uzbrojenia terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren lub wewnątrz danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz przy uwzględnieniu:
 - a) możliwości realizacji ustalonego w planie przeznaczenia terenu wraz z jego zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
 - b) warunków fizjograficznych oraz istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania technicznych obiektów budowlanych ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków technicznych w terenach ZE i 2ZL, 3ZL, 4ZL i 7ZL,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy w terenach ZE,
 - c) zakaz lokalizacji liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w terenie 2ZE;
 - 4) w całym obszarze planu zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, w celu prowadzenia niezbędnych robót budowlanych, w tym związanych z utrzymaniem i naprawą, w szczególności poprzez realizację wzdłuż wymienionych sieci chodników, zieleni, dróg, dojazdów, parkingów lub placów.

§ 14.

W przypadku etapowej realizacji inwestycji, do czasu jej docelowego zakończenia, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie części terenu, nie wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem, na parkingi, zieleń urządzoną lub niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne.

§ 15.

1. 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) 30% - dla terenów 1MU-6MU i 1PU-6PU;
- 2) 15% - dla terenów Z,US;
- 3) 1% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów 1MU - 6MU są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) budynki i lokale usługowe;
- 3) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu, motelu i pensjonatu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MU - 6MU są:

- 1) mieszkania towarzyszące zabudowie usługowej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska, jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1.

3. Zasady zagospodarowania terenów 1MU - 6MU :

- 1) budynki jednorodzinne można realizować wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) budynkowi jednorodzinnemu mogą towarzyszyć usługi o powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całego budynku mieszkalnego na usługowy;
- 3) w terenie 6MU powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie może być większa niż 200 m²;
- 4) budynki gospodarcze, garaże i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego i/lub usługowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, za wyjątkiem granicy przebiegającej między danym terenem MU a terenem o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 6) użytkowanie terenu wymienione w lit. a) i b), należy odseparować od granicy nieruchomości sąsiednich poprzez usytuowanie zabudowy lub ogrodzenia pełnego o wysokości nie mniejszej niż 1,6 m albo wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m nasadzonego, naprzemiennie w co najmniej dwóch rzędach, zwartą zielenią zimozieloną, średniowysoką – dotyczy:
 - a) otwartych miejsc składowych, magazynowych, gospodarczych oraz stanowisk pracy o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, prowadzonych poza obrysem budynku,
 - b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 6 oraz miejsc postojowych i dróg dojazdowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i pojazdów budowlanych;

7) od strony dróg publicznych zakazuje się wykonywania ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przesł.

§ 17.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów 1PU - 5PU są:

- 1) obiekty produkcyjne, z wykluczeniem działalności gospodarczych dotyczących:
 - a) produkcji chemikaliów i wyrobów chemicznych, z wyjątkiem wyrobów kosmetycznych i toaletowych,
 - b) produkcji skór w zakresie wyprawy skór, garbowania i barwienia skór,
 - c) produkcji masy włóknistej, papieru i tektury,
 - d) wytwarzania i przetwarzania koksu i produktów rafinacji ropy naftowej,
 - e) produkcji cementu, wapnia i gipsu oraz wyrobów z betonu, cementu i gipsu,
 - f) produkcji metali;
- 2) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne;
- 3) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalności gospodarcze o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, z wykluczeniem usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej;
- 4) stacje paliw wyłącznie w terenach 4PU - 5PU;
- 5) powierzchniowa eksploatacja górnicza złóż kruszyw naturalnych piasku wyłącznie w zakresie terenów 1PU, 2PU, 4PU i 5PU.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1PU - 5 PU są:

- 1) budynki i lokale biurowe, administracyjne i socjalne oraz inne towarzyszące produkcji i usługom;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1.

3. Zasady zagospodarowania terenów 1PU - 5PU:

- 1) dla przeznaczenia terenu o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 należy zapewnić działkę budowlaną o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² oraz ustala się wskaźnik powierzchni całkowitej budynku w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż:
 - a) 0,5 – dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 20000 m²,
 - b) 0,6 – dla działek budowlanych o powierzchni w przedziale od 10000 m² do 20000 m²,
 - c) 0,8 – dla działek budowlanych o powierzchni w przedziale od 5000 m² do 10000 m²,
 - d) 1,2 – dla działek budowlanych o powierzchni w przedziale od 2000 m² do 5000 m²;
- 2) użytkowanie terenu wymienione w lit. a) i b), należy odseparować od granicy nieruchomości sąsiednich występujących w terenach ZE, ZL, MU i Z,US oraz od terenu drogi 1KDZ, poprzez usytuowanie zabudowy lub wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4 m nasadzonego, naprzemiennie w co najmniej dwóch rzędach, zwartą zielenią zimozieloną, średniowysoką – dotyczy:
 - a) otwartych miejsc składowych, magazynowych, gospodarczych, technologicznych oraz stanowisk pracy o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, prowadzonych poza obrysem budynku,
 - b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 15 oraz miejsc postojowych i dróg dojazdowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i pojazdów budowlanych;
- 3) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 30 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia ocieniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 8 miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, za wyjątkiem granicy przebiegającej między danym terenem PU a terenem o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia

2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);

- 5) dla terenów 1PU, 2PU i 5PU obowiązują ustalenia określone w granicach obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji o których mowa § 12 ust. 1.

§ 18.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 6PU są:

- 1) obiekty produkcyjne, z wykluczeniem działalności gospodarczych dotyczących:
 - a) produkcji chemikaliów i wyrobów chemicznych, z wyjątkiem produkcji wyrobów kosmetycznych i toaletowych,
 - b) produkcji skór w zakresie wyprawy skór, garbowania i barwienia skór,
 - c) produkcji masy włóknistej, papieru i tektury,
 - d) wytwarzania i przetwarzania koksu i produktów rafinacji ropy naftowej,
 - e) produkcji cementu, wapnia i gipsu oraz wyrobów z betonu, cementu i gipsu,
 - f) produkcji metali;
- 2) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie w granicach obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² określonych graficznie na rysunku planu, oraz handel hurtowy i giełdowy;
- 4) budynki i lokale usługowe, działalności gospodarcze o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, z wykluczeniem usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej;
- 5) stacje paliw;
- 6) powierzchniowa eksploatacja górnicza złóż kruszyw naturalnych piasku.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 6PU są:

- 1) budynki i lokale biurowe, administracyjne i socjalne oraz inne towarzyszące produkcji i usługom;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1.

3. Zasady zagospodarowania terenu 6PU :

- 1) dla przeznaczenia terenu o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 należy zapewnić działkę budowlaną o powierzchni nie mniejszej niż 20000 m² oraz ustala się wskaźnik powierzchni całkowitej budynku w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 0,5;
- 2) użytkowanie terenu wymienione w lit. a) i b), należy odseparować od granicy nieruchomości sąsiednich występujących w terenie 2ZE oraz od terenu drogi 1KDZ, poprzez usytuowanie zabudowy lub wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4 m, nasadzonego, naprzemiennie w co najmniej dwóch rzędach, zwartą zielenią zimozieloną, średniowysoką – dotyczy:
 - a) otwartych miejsc składowych, magazynowych, gospodarczych, technologicznych oraz stanowisk pracy o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, prowadzonych poza obrysem budynku,
 - b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 15 oraz miejsc postojowych i dróg dojazdowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i pojazdów budowlanych;
- 3) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 30 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia ocieniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 8 miejsc postojowych;
- 4) zakazuje się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;

5) obowiązują ustalenia określone w granicach obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji o których mowa § 12 ust. 1.

§ 19.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów Z,US są:

- 1) zieleni o charakterze rekreacyjnym, w tym urządzona w formie parków, skwerów, łąk, wraz z urządzeniami rekreacyjno - wypoczynkowymi i obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, miejsca piknikowe, oczka wodne oraz ścieżki piesze, rowerowe i konne;
- 2) urządzenia i obiekty, z wyjątkiem budynków, przeznaczone na potrzeby sportu, rozrywki, turystyki, wypoczynku i rekreacji, realizowane wyłącznie jako elementy wykorzystujące istniejące ukształtowanie terenu, w tym w zakresie użytkowego wykorzystanie wyrobisk poeksploatacyjnych złóż piasku;
- 3) tereny leśne;
- 4) tereny rolne, wyłącznie w formie: użytków zielonych łąk i pastwisk; hodowli i upraw roślin sadowniczych, warzywnych i ozdobnych oraz sadzonek drzew i krzewów, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy rolniczej;
- 5) powierzchniowa eksploatacja górnicza złóż kruszyw naturalnych piasku wyłącznie w zakresie terenu 4Z,US.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów Z,US są:

- 1) dla terenów 1Z,US - 3Z,US budynki o funkcji kulturalnej, rekreacyjnej i rozrywkowej, administracyjnej oraz socjalnej, sanitarnej i gospodarczej wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, ukształtowane w formie jednego zespołu obiektów lub jednego budynku o całkowitej powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 1Z,US - nie większej niż 1000 m²,
 - b) dla terenów 2Z,US i 3Z,US - nie większej niż 500 m²;
- 2) usługi gastronomii i handlu jako towarzyszące budynkom o których mowa w pkt 1 w zakresie nie większym niż:
 - a) dla gastronomii - 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) dla handlu - 20% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) ogólnodostępne parkingi terenowe;
- 4) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

3. Zasady zagospodarowania terenów Z,US :

- 1) zakazuje się realizacji budynków w terenie 4Z,US, z wyjątkiem potrzeb związanych z powierzchniową eksploatacją górniczną złóż kruszyw naturalnych piasku, dla których dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane, wymagające usunięcia przed wygaśnięciem koncesji;
- 2) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie obiektu historycznej fortyfikacji obronnej, występującego w terenie 1Z,US, na potrzeby przeznaczenia terenu, pod warunkiem zachowania jego struktury przestrzennej bez zmian związanych z przebudową, rozbudową i nadbudową;
- 3) zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu, w szczególności zasypywania wyrobisk poeksploatacyjnych, z dopuszczeniem niewielkich niwelacji i robót ziemnych związanych z:
 - a) przygotowaniem terenów pod zabudowę, dojazd, parkingi oraz na potrzeby użytkowego wykorzystania,
 - b) stabilizacją zbocza wyrobisk z ich przystosowaniem na potrzeby np.: torów rowerowych, motorowych i quadowych, torów przeszkód i sprawnościowych, parków linowych, ścianek wspinaczkowych i innych funkcji związanych z rekreacją czynną wykorzystujących charakterystyczne ukształtowanie wyrobisk poeksploatacyjnych;
- 4) należy ograniczyć wycinkę drzew zachowując minimum 90% obecnego drzewostanu występującego w danym terenie, co oznacza w szczególności możliwość wykorzystania zadrzewień na potrzeby parku leśnego oraz realizację użytkowych elementów ustalonego przeznaczenia terenu pomiędzy istniejącymi drzewami, z dopuszczeniem przeredzenia i wycinki zieleni niskiej i młodych drzew;

- 5) ustalenia o których mowa w pkt 3 i 4 nie dotyczą nowej powierzchniowej eksploatacji górniczej złóż kruszyw naturalnych piasku, z zastrzeżeniem iż nowe wyrobiska po zakończeniu eksploatacji będą wykorzystane zgodnie z ustalonym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu;
- 6) miejsca organizacji urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz place gier i zabaw, a także dojazdy, parkingi, ścieżki piesze, rowerowe i konne należy kształtować:
 - a) z wykorzystaniem wyłącznie występującej w terenie naturalnej nawierzchni gruntu rodzimego,
 - b) dla dojazdów, parkingów, ścieżek pieszych, rowerowych i konnych dopuszcza się możliwość utwardzenia nawierzchni kamieniem lub drewnem;
- 7) w zakresie kształtowania parkingów terenowych ustala się:
 - a) lokalizację zespołów parkingowych wyłącznie o liczbie miejsc nie większej niż 20, w odległości nie większej niż 30 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych lub od krawędzi jezdni innej ulicy publicznej,
 - b) wymóg zadrzewienia oceniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 6 miejsc postojowych;
- 8) zakazuje się budowy ogrodzeń z wyjątkiem terenu o powierzchni nie większej niż 5000 m² związanego z dopuszczoną zabudową o której mowa w ust. 2 pkt 1, pod warunkiem iż ogrodzenie będzie wykonane z materiałów i elementów ażurowych z zakazem stosowania systemu prefabrykowanych betonowych przęseł;
- 9) dla terenów 2Z,US i 4Z,US obowiązują ustalenia określone w granicach obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji o których mowa § 12 ust. 1.

§ 20.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów ZE są:

- 1) zieleń zapewniająca utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów oraz wymagająca ochrony cennych wartości przyrodniczych i zasobów środowiska naturalnego;
- 2) tereny leśne;
- 3) tereny rolne, wyłącznie w formie upraw polowych, użytków zielonych łąk i pastwisk oraz hodowli i upraw sadzonek drzew i krzewów ozdobnych, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy rolniczej;
- 4) wody powierzchniowe z wyjątkiem stawów hodowlanych.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów ZE są:

- 1) ekstensywne rekreacyjne wykorzystanie w postaci ścieżek pieszych, rowerowych i konnych;
- 2) urządzenia służące ochronie środowiska.

3. Zasady zagospodarowania terenów ZE :

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym budynków, dróg, parkingów i ogrodzeń, z wyjątkiem liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej w terenach 1ZE i 3ZE;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej szaty roślinnej, w tym skupisk zadrzewień i zakrzaczeń oraz cieków i zbiorników wodnych;
- 3) zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu, w szczególności wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z:
 - a) przywróceniem ukształtowania doliny w terenie 1ZE zgodnie z ustaleniami dla obszaru wymagającego przekształceń i rekultywacji nr 4 o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 5,
 - b) realizację przesyłowych liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie terenu 2ZE zakazuje się użytkowego wykorzystywania terenu oraz prowadzenia gospodarki leśnej i rolniczej, które wpłynę na pogorszenie walorów przyrodniczych i warunków siedliskowych związanych z ochroną doliny rzeki Szarlejki, w szczególności:
 - a) ochrony wymagają stanowiska roślin chronionych oraz stanowiska przyrodnicze „Źródliko w Szarlejce”;

- b) zakazuje się zmian naturalnego ukształtowania terenu powodujących erozję stoków doliny i niszczenia łożyska rzeki Szarłejki oraz przekształcenia koryta ułatwiającego odpływ wód;
- 5) ścieżki piesze, rowerowe i konne należy kształtować z wykorzystaniem wyłącznie naturalnej nawierzchni gruntu rodzimego o szerokości nie większej niż 3 m;
- 6) teren 3ZE wyznacza się jako rezerwę pasa pod przyszłą budowę drogi.

§ 21.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenów ZL** są lasy.

2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów ZL** są:

- 1) tereny urządzone w formie parków leśnych wraz z ekstensywnym rekreacyjnym wykorzystaniem w postaci ścieżek pieszych, rowerowych i konnych;
- 2) tereny rolne, wyłącznie w formie: użytków zielonych łąk i pastwisk; hodowli i upraw roślin sadowniczych i ozdobnych oraz sadzonek drzew i krzewów, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy rolniczej;
- 3) wody powierzchniowe z wyjątkiem stawów hodowlanych;
- 4) urządzenia służące ochronie środowiska.

3. **Zasady zagospodarowania terenów ZL** obejmują następujące ustalenia:

- 1) obowiązują zasady trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w tym prowadzonej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym budynków, dróg, parkingów i ogrodzeń, z wyjątkiem:
 - a) związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej w terenach 1ZL, 5ZL i 6ZL,
 - b) budynków technicznych w terenach 1ZL, 5ZL i 6ZL,
 - c) przesyłowych liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu, w szczególności wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu;
- 4) ścieżki piesze, rowerowe i konne należy kształtować z wykorzystaniem wyłącznie naturalnej nawierzchni gruntu rodzimego o szerokości pasa nie większej niż 3 m;
- 5) dla terenu 7ZL obowiązują ustalenia określone w granicach obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji o których mowa § 12 ust. 1;
- 6) teren 7ZL wyznacza się jako rezerwę pasa pod przyszłą budowę drogi.

§ 22.

1. **Przeznaczeniem podstawowym terenów KDGP, KDG, KDZ/G, 1KDZ-3KDZ i 1KDL-3KDL** są drogi i ulice publiczne wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami technicznymi mogącymi występować w pasie drogowym.

2. **Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów KDGP, KDG, KDZ/G, 1KDZ-3KDZ i 1KDL-3KDL** są:

- 1) zieleń przydrożna w postaci trawników, skwerów i szpalerów drzew, oraz pasów zieleni oddzielającej jezdnie od chodników;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) ogólnodostępne miejsca parkingowe z wyjątkiem terenów KDGP, KDG, KDZ/G i 1KDZ;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby handlu i gastronomii wyłącznie dla terenów KDG, 2KDZ i 3KDZ;
- 5) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

3. **Zasady zagospodarowania terenów KDGP, KDG, KDZ/G, 1KDZ-3KDZ i 1KDL-3KDL** obejmują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne nie może ograniczać modernizacji i rozbudowy wszystkich elementów danej drogi zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu szerokości i klasy technicznej drogi, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 1;
- 2) w terenie drogi KDGP, na odcinku wzdłuż terenu 2ZE, należy wykonać rozwiązanie techniczne - przepust drogowy, umożliwiające migrację zwierząt w ciągu doliny rzeki Szarlejki;
- 3) w terenie drogi 1KDZ, na odcinku wzdłuż terenów 2PU i 4PU, należy wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m wraz z nasadzeniem szpaleru drzew z zachowaniem w miarę możliwości jednakowej odległości poszczególnych drzew między sobą nie większej niż 15 m;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane o których mowa w ust. 2 pkt 4 dopuszcza się wyłącznie jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji publicznej lokalizowane w odległości nie większej niż 10 m od wiaty danego przystanku, o powierzchni zabudowy pojedynczego tymczasowego obiektu budowlanego nie większej niż 10 m²;
- 5) zakazuje się wykonywania nowych ogrodzeń;
- 6) dla terenów 1KDZ i 1KDL obowiązują ustalenia określone w granicach obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji o których mowa § 12 ust. 1.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 24.

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.

§ 25.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 26.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski



