

**UCHWAŁA NR 479/XXVI/2012
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 26 września 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Kiedrzyń, w rejonie ulic: Sejmowej, Ludowej i Młodości.

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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), 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. z 2012, poz. 647) 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), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., zmienionego: uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r., uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r. oraz uchwałą Nr 457/XXV/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 sierpnia 2012 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Kiedrzyń, w rejonie ulic: Sejmowej, Ludowej i Młodości.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony między ulicami: Sejmową, Ludową, Młodości i granicami administracyjnymi miasta Częstochowy.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, składa się z integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

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

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Kiedrzyń w rejonie ulic: Sejmowej, Ludowej i Młodości oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

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

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

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

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

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

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

f) sposoby zagospodarowania obszaru położonego w granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów,

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,

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

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

- j) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów określające:
- przeznaczenie terenów,
 - warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.

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

- granica obszaru objętego planem;
- granica administracyjna miasta Częstochowy;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- oznaczenia graficzne stref i obiektów zabytkowych:
 - granica strefy ochrony konserwatorskiej B,
 - park podworski,
 - aleja w parku podworskim,
 - zabudowania podworskie;
- symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów:
 - MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN/Z** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią,
 - MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - MN,U/P** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z zabudową produkcyjną,
 - MN,U/Z** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z zielenią,
 - U/P** tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - U/Z** tereny zabudowy usługowej z zielenią,
 - RO/U,P** tereny zabudowy ogrodniczej z zabudową usługowo-produkcyjną,
 - R** tereny rolnicze dopuszczone do zabudowy,
 - RP/ZL** tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia,
 - ZL** lasy i zadrzewienia,
 - ZP** tereny zieleni urządzonej,
 - KD/Z** tereny komunikacji i zieleni urządzonej,
 - KD-L** tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
 - KD-D** tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
 - KDW** tereny dróg wewnętrznych;
- numery wyróżniające poszczególne tereny lub grupy terenów o różnych zasadach zagospodarowania, o tych samych symbolach literowych.

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

- granice obszaru A strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych ustawą oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych określonych w rozdziale 3;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Wprowadzone w planie ustalenia należy rozumieć w znaczeniu przepisów obowiązujących na dzień podjęcia uchwały.

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

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem literowym;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, które winno dominować w granicach terenu i którym są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne; w przypadku kilku funkcji określających przeznaczenie podstawowe terenu dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek tylko dla jednej z tych funkcji lub dla kilku funkcji równocześnie;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć, przy czym jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, powierzchnia zabudowy obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy obiektów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 6) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub istniejących obiektów budowlanych w dotychczasowej formie, z możliwością przekształceń na warunkach określonych w planie;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, nośników reklamowych oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takich jak: balkony, okapy, wykusze oraz wejścia (schody, podesty, pochylnie);
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 9) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura i sztuka, sport, kult religijny, obsługa bankowa i pocztowa, a także publiczna: administracja, nauka, szkolnictwo wyższe, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 10) **zabudowie produkcyjnej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę produkcyjną związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą o ograniczonej skali, w tym zwłaszcza zabudowę wykorzystywaną przez: mikroprzedsiębiorców (w rozumieniu art. 104 Ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2010 r., Nr 220, poz. 1447, z późn. zm.), z wyłączeniem produkcji rolniczej lub przemysłowej z towarzyszącymi zabudowie produkcyjnej składami i magazynami, jednocześnie:
 - a) nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) nie powodującą zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego ma tytuł prawny prowadzący działalność produkcyjną;
- 11) **zabudowie służącej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę inwentarską, gospodarczą, składową, magazynową służącą wyłącznie produkcji rolniczej, w tym zabudowę uznaną za dział specjalny produkcji rolnej oraz służącą przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- 12) **zabudowie ogrodniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą produkcji rolniczej w zakresie ogrodnictwa i warzywnictwa oraz zabudowę związaną z prowadzeniem innych upraw rolnych, w tym szczególnie obiekty takie jak szklarnie i tunele foliowe oraz obiekty składowo-magazynowe, z wyłączeniem zabudowy inwentarskiej związanej z chowem i hodowlą zwierząt;

- 13) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 14) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 0,7 m²;
- 15) **tablicy reklamowej typu billboard** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m² lub wysokości przekraczającej 5 m od powierzchni gruntu;
- 16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997, przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię budynków gospodarczych i garaży, bez wliczania powierzchni zajmowanej przez altany;
- 17) **zabudowie** – należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków o określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków, w tym obiektami wymienionymi w §16 uchwały;
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć tereny wymienione w definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 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.) oraz powierzchnię zajmowaną przez tunele foliowe i 50% powierzchni zajmowanej przez szklarnie.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **remont, przebudowa, rozbiórka, odbudowa, obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, tymczasowy obiekt budowlany, obszar oddziaływania obiektu, budynek: mieszkalny, zamieszkania zbiorowego, rekreacji indywidualnej, gospodarczy** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają definicji, o której jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- 4) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);
- 5) **urządzenia wodne** – odpowiadają definicji tego pojęcia zawartej w art. 9 pkt 19 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem

Oddział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Wprowadza się ochronę obszaru objętego planem, jako typowego terenu podmiejskiego, o ograniczonej wysokości i intensywności zabudowy oraz obszaru o dużym udziale terenów zieleni, poprzez wprowadzenie wymogów:

- 1) ograniczenia wysokości projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 2) urządzenie terenów zieleni w ramach wyznaczonej powierzchni biologicznie czynnej terenów, w tym poprzez wprowadzenie zadrzewień z zastosowaniem gatunków rodzimych.

2. Nakazuje się urządzenie terenu zieleni w granicach terenu oznaczonego symbolem KD/Z1 w formie skweru lub pasa zieleni izolacyjnej.

3. Wprowadza się ochronę zabytkowego parku podworskiego w Kiedrzynie, stanowiącego jednocześnie cenny teren zieleni, w granicach którego wprowadza się:

- 1) ochronę drzew wartościowych ze względu na ich wiek i gatunek,
- 2) obowiązek utrzymania przebiegu zachowanej alei w parku podworskim.

4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/Z i MN/U, od strony dróg publicznych dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o wysokości nie wyższej niż 1,8 m;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości wyższej niż 2,2 m.

Oddział 2.

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

§ 7. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenów:

- 1) od strony wyznaczonych na rysunku planu istniejących i projektowanych dróg ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:
 - a) lokalizując zabudowę wzdłuż istniejących dróg publicznych nakazuje się zachowanie zapisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.) oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki znajdujące się w najmniejszej odległości od pasa drogowego,
 - b) wzdłuż projektowanych dróg nakazuje się lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu w odległości:
 - od 4 m do 6 m – od linii rozgraniczających dróg lokalnych oraz dojazdowych,
 - od 4 m do 8 m – od linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, wyłącznie:

- a) na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 16 m i pod warunkiem, że budynek w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy nie będzie dłuższy niż 6 m i wyższy niż 4 m,
- b) gdy budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku na działce sąsiedniej.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych.

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/Z, MN/U, MN,U/Z, U/Z, ZP i KD/Z wprowadza się wymóg ujednolicenia formy i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie w budynkach akcentów wysokościowych oraz realizację nad płaszczyznę dachu pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczających łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i o wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynku dopuszczoną planem;
- 3) w przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów budowlanych, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m od wysokości tych obiektów budowlanych dopuszczoną planem;
- 4) w przypadku konieczności rozbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących budynków:
 - a) o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę nie więcej niż o 30% w stosunku do powierzchni zabudowy dopuszczoną planem;
 - b) na działkach o intensywności zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem, dopuszcza się ich rozbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia intensywności zabudowy nie więcej niż o 30% w stosunku do wielkości dopuszczoną planem.

4. Na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/Z, MN/U, MN,U/P i MN,U/Z wprowadza się nakaz stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów:

- 1) jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki;
- 2) płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° na budynkach: usługowych, produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych, garażowych i inwentarskich oraz na budynkach położonych w głębi działki budowlanej.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 1000 m².

6. Określa się następujące zasady lokalizowania nośników reklamowych:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenów oznaczonych symbolami: R, RP/ZL, ZL, KD-L, KD-D i KDW;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN/Z, MN,U/Z, RO/U,P i ZP;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji tablic reklamowych typu billboard, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U/Z;
- 4) wprowadza się zakaz nośników reklamowych świetlnych o zmiennej treści.

Oddział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 8. 1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów związane z ich podziałem na działki:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN,U/P2, MN,U/P4 i MN,U/P5-800m²
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, MN,U/P1, MN,U/P3 i KD/Z - 900m²,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/Z, MN,U/P6, MN,U/Z i U/P- 1200m²,
 - d) w granicach terenów oznaczonych symbolami: U/Z, RO/U,P, R, RP/ZL i ZP-1500m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN – 18 m,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/Z, MN/U, MN,U/P, MN,U/Z i KD/Z – 25 m,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami: U/P, U/Z, RO/U,P, R, RP/ZL i ZP – 30 m.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w ust. 1 wyłącznie:
 - 1) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
 - 2) w celu wyznaczenia dróg, urządzeń wodnych lub terenów infrastruktury technicznej.
3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.
4. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Oddział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Dla ochrony terenów zieleni:
 - 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem RP/ZL nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
 - 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/Z; MN,U/Z, U/Z i ZP nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień cennych ze względu na wiek lub gatunek drzew;
 - 3) dopuszcza się zadrzewianie lub zalesianie terenów rolnych nieprzydatnych dla prowadzenia produkcji rolnej.
2. Na obszarze objętym planem wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód płynących i podziemnych oraz gruntu i wprowadza się:
 - 1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne;
 - 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.
3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243, z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391).
4. Postępowanie z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 lipca 2007r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 147, poz. 1033, z późn. zm.) i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877, z późn. zm.).

5. Dla ochrony powierzchni ziemi wprowadza się nakaz:

- 1) minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi;
- 2) odprowadzania wód opadowych w sposób zabezpieczający powierzchnię ziemi przed erozją;
- 3) zdjęcia warstwy próchnicznej gleby zalegającej pod inwestycją przy realizacji robót ziemnych i jej przywrócenie na gruntach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji.

6. Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

- 1) wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) stosowania w działalności: produkcyjnej, usługowej i rolniczej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

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

8. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN/Z – jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U; MN,U/P i MN,U/Z - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

9. Warunkiem lokalizacji zabudowy: usługowej, produkcyjnej oraz służącej produkcji rolniczej (w tym ogrodniczej) jest ograniczenie obszaru oddziaływania związanego z funkcjonowaniem takiej zabudowy do terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

10. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
- 2) nowej zabudowy usługowej, produkcyjnej i służącej produkcji rolniczej (w tym ogrodniczej) kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji:
 - a) stacji paliw w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U3, U/P, U/Z i KD/Z2,
 - b) warsztatów samochodowych liczących nie więcej niż 3 stanowiska obsługi w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN/U3, MN,U/P, MN,U/Z3, U/P, U/Z i KD/Z2;
- 3) stacji paliw gazu płynnego, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: MN/U3, U/P, U/Z i KD/Z2;
- 4) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych - za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami MN,U/P1, MN,U/P6 i RO/U,P;
- 7) obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach.

Oddział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabudowy, w granicach której zlokalizowany jest park podworski wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

2. Inwestowanie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego.

3. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmujące nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określono w § 28 uchwały.

Oddział 6.

Sposoby zagospodarowania obszaru położonego w granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” ustalonego i chronionego na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, położonego w całości w granicach strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” – obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody - wymagane jest zachowanie ograniczeń wprowadzonych w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227, poz. 4585), w tym szczególnie zakazu wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

Oddział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi:

- 1) położone poza granicami obszaru objętego planem ulice: Ludowa (droga zbiorcza położona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 483), Młodości (droga zbiorcza położona w ciągu drogi powiatowej nr S1026) i Sejmowa (droga zbiorcza położona w ciągu drogi wojewódzkiej nr 491) - obsługujące pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem, dostępne przez istniejące skrzyżowania i istniejące zjazdy;
- 2) projektowane drogi, obsługujące bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez projektowane skrzyżowania i zjazdy:
 - a) droga lokalna oznaczona symbolem **KD-L1** – łącząca skrzyżowanie ulic: Młodości i Ludowej z ulicą Sejmową (przy granicy administracyjnej miasta Częstochowy), umożliwiająca wraz z projektowaną drogą drogą dojazdową oznaczoną symbolem **KD-D8** odprowadzenie grawitacyjne ścieków i odwodnienie dzielnicy Kiedrzyń,
 - b) droga lokalna oznaczona symbolem **KD-L2** - równoległa do ulicy Ludowej, łącząca projektowaną drogę lokalną oznaczoną symbolem **KD-L1** z ulicą Sejmową (w rejonie skrzyżowania z ulicą Północną) - stanowiąca podstawową drogę w projektowanym osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) droga dojazdowa oznaczona symbolem **KD-D9** – łącząca projektowaną drogę lokalną oznaczoną symbolem **KD-L1** z ulicą Sejmową na wysokości skrzyżowania z ulicą Nowaka-Jeziorańskiego - stanowiąca obok projektowanej drogi oznaczonej symbolem **KD-L2** jedną z podstawowych dróg w projektowanym osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) drogi w projektowanym osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **KD-D3** , **KD-D4** , **KD-D5** i **KD-D6** oraz: **KDW3** , **KDW4** , **KDW5** , **KDW6** , **KDW7** , **KDW8** , **KDW9** , **KDW10** , **KDW11** , **KDW12** i **KDW13** - obsługujące bezpośrednio nieruchomości położone wzdłuż tych dróg;
- 4) drogi obsługujące bezpośrednio nieruchomości położone wzdłuż tych dróg, włączone do:
 - a) ulicy Młodości: istniejąca ulica Brzeskiego oznaczona symbolem **KD-D1** ,
 - b) ulicy Ludowej: istniejąca ulica Leszczynowa oznaczona symbolem **KD-D2** oraz projektowana droga dojazdowa oznaczona symbolem **KD-D7** ,
 - c) ulicy Sejmowej: istniejąca droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW2** ,
 - d) projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KD-L1** :
 - istniejący odcinek ulicy Sucharskiego (oznaczony symbolem **KDW1**),
 - projektowane drogi wewnętrzne oznaczone
symbolami: **KDW14** , **KDW15** , **KDW16** , **KDW17** , **KDW18** i **KDW19** .

2. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: **KD/Z1** i **KD/Z2** jako tereny związane z komunikacją publiczną, przeznaczone dla lokalizacji urządzeń transportu publicznego, takich jak pętle autobusowe i przystanki komunikacji publicznej oraz dla budowy dróg publicznych.

3. Projektowane drogi publiczne i urządzenia transportu publicznego o których mowa w ust.2 winny spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430), z uwzględnieniem szerokości pasów drogowych ustalonych na rysunku planu oraz zapisu §7 ust. 2 powołanego rozporządzenia.

4. W granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **ZL1** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:

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

2) szerokość dróg wewnętrznych winna być nie mniejsza niż określona w §14 ust. 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach dotyczących dróg pożarowych;

3) drogi wewnętrzne powinny zapewniać przejazd bez cofania lub ich kształt i parametry powinny umożliwiać zawracanie pojazdów, w tym poprzez zakończenie dróg placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12 x12 m.

5. W granicach obszaru objętego planem za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL1 dopuszcza się wyznaczenie ścieżek pieszych lub rowerowych.

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

1) obiektów dopuszczonych w granicach pasa drogowego ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w tym zieleni przydrożnej;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia docelowych parametrów planowanej drogi.

7. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych i wiat przystankowych z kioskami, o powierzchni zabudowy do 10 m².

8. Wymagane zagospodarowanie nieruchomości w sposób zapewniający dostawy towarów z własnego terenu oraz w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodu.

9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

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

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

a) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce postojowe / 3 mieszkańców,

b) dla budynków mieszkalnych 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,

c) dla usług i zabudowy produkcyjnej 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży oraz jednocześnie 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,

d) dla składów i magazynów wymagane zapewnienie dodatkowo co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych/ 1 działkę budowlaną.

Oddział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

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

c) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru powinno spełniać wymogi wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030), w tym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/P i U/Z wprowadza się nakaz zainstalowania na sieciach wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż DN 250 odpowiednich hydrantów;

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

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

4) obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz.1800, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675);

- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych - z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem jako rozwiązania tymczasowego, bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
- 6) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem: zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie powinny być odprowadzone do kanalizacji deszczowej;
- 3) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód i odbiorników zgodnie z przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

3. Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła zasilane paliwami niskoemisyjnymi, z wymogiem stosowania instalacji opartych o techniki spalania paliw charakteryzujących się wysoką efektywnością oraz niskim poziomem emisji substancji do powietrza.

Oddział 9.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego zagospodarowania i wykorzystywania terenów.

2. Do czasu budowy projektowanych dróg publicznych tereny przeznaczone na ten cel winny być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych oraz bez możliwości ich zalesiania.

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

- 1) nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, nie więcej niż o 1,5 m stanu istniejącego w dniu podjęcia uchwały;
- 2) rozbudowę istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia ich kubatury nie więcej niż o 30% stanu istniejącego w dniu podjęcia uchwały.

Oddział 10.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

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

Rozdział 3.

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

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

- 1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:
 - a) zaplecze administracyjno-socjalne,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze (w tym wiaty),
 - c) urządzenia techniczne i budowle;
- 2) integralnie związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
 - c) tereny zieleni;
- 3) bezpośrednio obsługujące teren: urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;

4) urządzenia wodne niezbędne dla prawidłowego gospodarowania wodami.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) Wyklucza się:
 - a) lokalizację hurtowni,
 - b) prowadzenie działalności wytwórczej,
 - c) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN1 adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z dopuszczeniem uzupełnień,
 - b) tereny oznaczone symbolem MN2 przeznaczone są dla utworzenia osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w oparciu o dokonane podziały geodezyjne terenu,
 - c) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - d) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, z realizacją pomieszczeń o funkcji usługowej w budynku o funkcji mieszkaniowej i o rodzaju nie kolidującym z zabudową mieszkaniową, w szczególności usług takich jak biura,
 - e) w granicy terenów oznaczonych symbolem MN1:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) w granicy terenów oznaczonych symbolem MN2:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,20,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w kalenicy głównej ograniczona do 10 m,
 - wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) - ograniczona do 6 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 360 m²;
 - łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży w granicach działki budowlanej nie może przekroczyć 100 m²;
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 12 m.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) tereny zieleni;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa służąca produkcji rolniczej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) tereny rolnicze, zadrzewienia;
- 3) Wyklucza się lokalizację ferm i prowadzenie hodowli zwierzęcej powyżej 5 DJP;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy służącej produkcji rolniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,15,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych i zabudowy służącej produkcji rolniczej w kalenicy głównej ograniczona do 10 m,
 - wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) - ograniczona do 6 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 450 m²,

b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U1** i **MN/U2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicy terenów oznaczonych symbolem MN/U1, z dopuszczeniem uzupełnień,
 - b) tereny oznaczone symbolem MN/U2 przeznacza się dla lokalizacji zabudowy usługowej, w tym szczególnie dla usług publicznych oraz usług handlu,
 - c) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,35,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych w kalenicy głównej ograniczona do 11 m,
 - wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) - ograniczona do 6 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 450 m²;
- b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U3** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony do przekształcenia z zabudowy mieszkaniowej w zabudowę usługową, w tym szczególnie dla usług handlu i związanych z obsługą transportu samochodowego,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,50,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych w kalenicy głównej ograniczona do 11 m,
 - wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat) - ograniczona do 6 m,

- powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 450 m²;

b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN,U/P1, MN,U/P2, MN,U/P3, MN,U/P4 i MN,U/P5 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa,
- b) zabudowa ogrodnicza,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Wyklucza się lokalizację zabudowy inwentarskiej związanej z chowem i hodowlą zwierząt;

4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się tereny istniejącej zabudowy wielofunkcyjnej: mieszkaniowo-usługowej z zabudową ogrodniczą i produkcyjną,

b) wprowadza się nakaz lokalizacji we frontowej części działki budowlanej zabudowy nie powodującej uciążliwości dla otoczenia, w tym zabudowy takiej jak budynki mieszkalne, usługowe lub obiekty administracyjno-socjalne, a w głębi działki budowlanej budynków produkcyjnych oraz zabudowy ogrodniczej,

c) warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej minimalnej szerokości 4 m od strony terenów oznaczonych symbolem MN,

d) w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN,U/P1 i MN,U/P3:

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

e) w granicy terenów oznaczonych symbolem MN,U/P2:

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

f) w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN,U/P4 i MN,U/P5:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN,U/P1, MN,U/P2 i MN,U/P4 wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 11 m,

- w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN,U/P3 i MN,U/P5 wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 10 m,

- w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN,U/P2, MN,U/P3, MN,U/P4 i MN,U/P5 powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 450 m²,

- w granicy terenów oznaczonych symbolami: MN,U/P1, MN,U/P2, MN,U/P3 i MN,U/P5 łączna powierzchnia zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej w granicach działki budowlanej nie może przekroczyć 180 m²,

- w granicy terenu oznaczonego symbolem MN,U/P4 łączna powierzchnia zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej w granicach działki budowlanej nie może przekroczyć 450 m²,

b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN,U/P6 ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa,
 - b) zabudowa ogrodnicza,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Wyklucza się lokalizację zabudowy inwentarskiej związanej z chowem i hodowlą zwierząt;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy wielofunkcyjnej: mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej, w tym dla lokalizacji składów i baz oraz zabudowy ogrodniczej,
 - b) wprowadza się nakaz lokalizacji we frontowej części działki budowlanej zabudowy nie powodującej uciążliwości dla otoczenia, w tym zabudowy takiej jak budynki mieszkalne, usługowe lub obiekty administracyjno-socjalne, a w głębi działki budowlanej budynków produkcyjnych, składów i baz oraz zabudowy ogrodniczej,
 - c) warunkiem lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i baz, jest wprowadzenie wzdłuż granicy działki budowlanej pasa zieleni izolacyjnej minimalnej szerokości 4 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,20,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 11 m,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej w granicach działki budowlanej nie może przekroczyć 450 m²,
 - c) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN,U/Z1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) tereny zieleni;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa służąca produkcji rolniczej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) tereny rolnicze, zadrzewienia;
- 3) Wyklucza się lokalizację ferm i prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych i usługowych jako wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy służącej produkcji rolniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,15,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 11 m,
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN,U/Z2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,

- c) tereny zieleni;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) tereny rolnicze, zadrzewienia;
 - 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych i usługowych jako wolnostojących,
 - b) lokalizacja zabudowy ogrodniczej wyłącznie w głębi działek budowlanych,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,15,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 10 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 360 m²,
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U/Z3** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) tereny zieleni;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa ogrodnicza,
 - b) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa,
 - c) tereny rolnicze, zadrzewienia;
- 3) Wyklucza się zabudowę inwentarską związaną z chowem i hodowlą zwierząt;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków mieszkalnych i usługowych jako wolnostojących,
 - b) warunkiem lokalizacji zabudowy: usługowej, produkcyjnej i ogrodniczej jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej minimalnej szerokości 4 m wzdłuż terenów oznaczonych symbolem MN,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,15,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 10 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 450 m²,
 - łączna powierzchnia zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej w granicach działki budowlanej nie może przekroczyć 180 m²,
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U,P** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako podstawowej funkcji terenu;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjną,
 - b) teren przeznaczony do przekształcenia na cele usługowe, w tym szczególnie dla zabudowy usługowej związanej z obsługą podróżnych i transportu samochodowego,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,50,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 20% terenu inwestycji;

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 11 m,
 - ukształtowania połaci dachowych - wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych lub dachów o konstrukcji dostosowanej do wymagań technologicznych,
- b) wysokość innych obiektów budowlanych ograniczona do 15 m.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **U/Z** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) tereny zieleni;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) tereny rolnicze, zadrzewienia;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy usługowej, w tym szczególnie:
 - zabudowy usługowej związanej z obsługą podróżnych i transportu samochodowego, wraz z zapleczem hotelowo-gastronomicznym oraz obiektów handlowych,
 - obiektów związanych ze sportem,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,15,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 12 m,
 - ukształtowanie połaci dachowych - wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 40°, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych lub dachów o konstrukcji dostosowanej do wymagań technologicznych;
- b) wysokość innych obiektów budowlanych ograniczona do 24 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **RO/U,P1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny rolnicze,
- b) zabudowa służąca produkcji rolniczej,
- c) zabudowa usługowa;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa,

- b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Wyklucza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych i usług publicznych,
 - b) lokalizację ferm i prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 10 DJP;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) adaptuje się istniejącą w granicach terenów rolnych zabudowę, w tym zabudowę służącą produkcji rolniczej, zabudowę usługową oraz składy i magazyny,
 - b) teren przeznaczony do lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej, w tym szczególnie obiektów związanych z obsługą rolnictwa,
 - c) warunkiem lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i baz jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej minimalnej szerokości 4 m wzdłuż granic działki budowlanej,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 12 m;
 - ukształtowanie połaci dachowych - wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych lub o innym kształcie, dostosowanym do wymagań technologicznych (w tym dachy łukowe);
 - b) wysokość innych obiektów budowlanych ograniczona do 24 m.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **RO/U,P2** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) tereny rolnicze,
 - b) zabudowa służąca produkcji rolniczej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Wyklucza się:
- a) lokalizację budynków mieszkalnych i usług publicznych,
 - b) lokalizację ferm i prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 20 DJP;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) tereny rolne przeznaczone dla intensyfikacji produkcji rolniczej, związanej z ogrodnictwem,
 - b) teren dopuszczony do lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej,
 - c) warunkiem lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i baz jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej minimalnej szerokości 4 m wzdłuż granic działki budowlanej,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,20,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 12 m,
 - ukształtowanie połaci dachowych - wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych lub o innym kształcie, dostosowanym do wymagań technologicznych (w tym dachy łukowe),

b) wysokość innych obiektów budowlanych ograniczona do 24 m.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa służąca produkcji rolniczej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zadrzewienia i zalesienia;
- 3) Wyklucza się:
 - a) lokalizację zabudowy nie służącej bezpośrednio produkcji rolniczej, w tym budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej,
 - b) lokalizację ferm i prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 20 DJP;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla prowadzenia produkcji rolniczej, w tym ogrodniczej,
 - b) dopuszcza się zadrzewienie lub zalesienie terenu,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,10,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – ograniczona do 8 m,
 - b) ukształtowanie połaci dachowych - wymagana realizacja dachów symetrycznych dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych lub o innym kształcie, dostosowanym do wymagań technologicznych (w tym dachy łukowe).

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: RP/ZL ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) zadrzewienia, zalesienia;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) zagospodarowanie terenu musi zapewnić jego funkcjonowanie jako biologicznie czynnego,
 - b) teren dopuszczony dla lokalizacji wież/ masztów telekomunikacyjnych o wysokości do 50 m,
 - c) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: lasy zaliczane do lasów gospodarczych;
- 2) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako terenu leśnego, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym i zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji leśnej,
 - c) w granicach terenów leśnych postępowanie zgodnie z zasadami gospodarki leśnej ustalonymi w uproszczonym planie urządzenia lasu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) zalesienia,

- c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu jako terenu rolnego, zadrzewionego,
 - b) dopuszcza się przekształcenie terenu w teren leśny,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej lub leśnej,
 - d) zagospodarowanie terenu zapewniające zachowanie minimum 80% terenu jako biologicznie czynnego, z dopuszczeniem utwardzenia do 20% powierzchni terenu,
 - e) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej – zabytkowy park podworski,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) Wprowadza się zakaz: prowadzenia handlu hurtowego oraz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 4) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę zamieszkania zbiorowego,
 - b) teren dopuszczony do lokalizacji:
 - usług publicznych, w tym usług związanych ze służbą zdrowia i opieką społeczną,
 - usług związanych z obsługą podróźnych, gastronomią, wypoczynkiem i rekreacją, w tym dla lokalizacji hotelu, motelu, ośrodka szkoleniowego,
 - c) wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu w sposób podkreślający zabytkowy charakter terenu jako terenu podworskiego, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust 3 i § 10 uchwały, w tym poprzez:
 - zachowanie głównej alei parkowej prowadzącej od strony ulicy Sejmowej,
 - zachowanie części parkowej, z istniejącym cennym drzewostanem,
 - zachowanie istniejącej zabudowy podworskiej,
 - rozmieszczenie projektowanej zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy,
 - d) lokalizacja budynków jako wolnostojących,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,10,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 70% działki budowlanej i terenu oznaczonego symbolem ZP;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) w przypadku realizacji budynków zamieszkania zbiorowego lub budynków usługowych – wprowadza się nakaz realizacji budynków o dwu lub trzech kondygnacjach nadziemnych, z realizacją ostatniej kondygnacji użytkowej w formie poddasza użytkowego, o wysokości w kalenicy głównej nie przekraczającej 12 m,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy uzupełniającej – wprowadza się nakaz realizacji budynków parterowych, o wysokości nie przekraczającej 6 m,
 - c) wprowadza się nakaz kształtowania zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej architektury dworskiej, w tym poprzez zastosowanie horyzontalnego kształtu bryły projektowanych budynków, o rzucie prostokątnym, wydłużonym, z dopuszczeniem zastosowania ganków, podcieni, wykuszy, oraz symetrycznych oficyn, z osiowym i symetrycznym rozmieszczeniem otworów okiennych,
 - d) wymagane ujednoczenie wyglądu projektowanej zabudowy, szczególnie poprzez zastosowanie jednolitych: kątów nachylenia połaci dachowych, detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych i stosowanej kolorystyki,
 - e) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 450 m²,

f) ukształtowanie połaci dachowych - wymagana realizacja dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych (w tym dachów łamanych polskich), o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 40°, z dopuszczeniem zmniejszenia kąta nachylenia dachach na budynkach zabudowy uzupełniającej od 10° do 40°.

g) wysokość innych obiektów budowlanych ograniczona do 15 m.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD/Z1** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia transportu publicznego,
- b) tereny dróg publicznych,
- c) tereny zieleni urządzonej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) teren przeznaczony dla realizacji urządzeń transportu publicznego i dróg publicznych wraz z urządzeniem terenów zieleni, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2 i § 12 ust. 2 i 3 uchwały, w tym szczególnie dla lokalizacji przystanków komunikacji publicznej z kioskami,
- b) wprowadza się nakaz utworzenia wzdłuż granicy terenu oznaczonego symbolem MN,U/P3 pasa zieleni o minimalnej szerokości 10 m – jako terenu zieleni izolacyjnej lub urządzonego skweru,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,10,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 50% terenu oznaczonego symbolem KD/Z1;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 4 m,
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczego kiosku / wiaty nie może być większa niż 50 m²,
- c) ukształtowanie połaci dachowych - wymagana realizacja dachów płaskich, o nachyleniu połaci dachowych do 12°,
- d) wysokość innych obiektów budowlanych ograniczona do 15 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD/Z2** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia transportu publicznego,
- b) tereny dróg publicznych,
- c) tereny zieleni urządzonej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa, z ograniczeniem rodzaju usług do usług związanych z obsługą z obsługą podróży i transportu samochodowego,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) teren przeznaczony dla realizacji urządzeń transportu publicznego i dróg publicznych, z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 2 i 3 uchwały,
- b) teren dopuszczony do lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą transportu, w tym obiektów wymienionych w § 9 ust. 10 pkt 2 a i b oraz w § 9 ust. 10 pkt 3 uchwały,
- c) do czasu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego planem dopuszcza się:
 - nadbudowę lub rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na zasadach określonych w § 14 ust. 3 pkt 1 i 2 uchwały,
 - lokalizację budynków gospodarczych lub garaży, jako obiektów tymczasowych,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,50,
- e) powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej- minimalnie 20% działki budowlanej;

4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty budynków:

- wysokość budynków w kalenicy głównej ograniczona do 11 m,
- wysokość zabudowy uzupełniającej (budynków i wiat)- ograniczona do 6 m;

b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 450 m²,

c) wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) klasa techniczna – droga lokalna,

b) drogi jednojezdniowe, z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi i chodnikami wzdłuż terenów zabudowanych,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **KD-L1** : szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 14 m do 24 m,

d) dla terenu oznaczonego symbolem **KD-L2** : szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 14 m do 20 m.

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

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) klasa techniczna – droga dojazdowa,

b) drogi dojazdowe, w zależności od szerokości pasa drogowego jednojezdniowe, z wydzielonymi chodnikami wzdłuż terenów zabudowanych lub jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników;

c) dla terenów oznaczonych symbolami: **KD-D1** , **KD-D2** , **KD-D3** i **KD-D4** : szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolami: **KD-D5** i **KD-D6** : szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m,

e) dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D7** : szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m,

f) dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D8** : wymagane docelowa regulacja szerokości pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 14 m,

g) dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D9** : szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 12 m do 25 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1** , **KDW2** , **KDW3** , **KDW4** , **KDW5** , **KDW6** , **KDW7** , **KDW8** , **KDW9** , **KDW10** , **KDW11** , **KDW12** , **KDW13** , **KDW14** , **KDW15** , **KDW16** , **KDW17** , **KDW18** i **KDW19** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** : wymagana docelowa regulacja szerokości pasa drogowego do szerokości w liniach rozgraniczających od 5 do 8 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **KDW2** i **KDW19** : szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimalna 5 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: **KDW3** , **KDW4** , **KDW5** , **KDW6** , **KDW7** , **KDW8** , **KDW9** , **KDW10** , **KDW11** , **KDW12** , **KDW13** , **KDW15** , **KDW16** , **KDW17** i **KDW18** : szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m,

d) dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW14** : szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10m do 14m,

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

- drogi jednojezdniowe, z wydzielonymi chodnikami lub drogi jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników;

- f) w obrębie terenów zainwestowanych, w przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem zagospodarowania dopuszcza się miejscowe zmniejszenie wyznaczonych powyżej szerokości pasów drogowych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, pod warunkiem spełnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych,
- g) w przypadku szerokości pasa drogowego poniżej 6 m wprowadza się nakaz cofnięcia bramy zjazdowej w odległości co najmniej 6 m od przeciwległej granicy pasa drogowego,
- h) na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych oraz w miejscu włączenia do dróg publicznych wymagane narożne ścięcie linii rozgraniczających o wymiarach minimum 3 x 3 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 34. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 479/XXVI/2012
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 26 września 2012 r.

