

UCHWAŁA NR 158.XV.2015
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 24 września 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie,
w dzielnicach Dźbów i Bleszno, w rejonie ulic: Malowniczej, Powstańców Warszawy, Żyznej oraz granicy
administracyjnej miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust 1, art. 29 i art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy, uchwała:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Dźbów i Bleszno, w rejonie ulic: Malowniczej, Powstańców Warszawy, Żyznej oraz granicy administracyjnej miasta, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/205 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r. z późn. zm.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 403ha, którego granice wyznaczają: od strony zachodniej - ulica Malownicza, od strony północnej - ulica Powstańców Warszawy wraz z linią wyznaczoną przez granice terenów zainwestowanych, od strony wschodniej - ulica Żyzna wraz z linią wyznaczoną przez granicę terenów przemysłowych oraz od strony południowej - granica administracyjna miasta Częstochowy.

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

§ 3. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały "planem" składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy oraz sytuowania urządzeń reklamowych i ogrodzeń,
 - b) zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - i) stawki procentowe, na podstawie których ustalana będzie opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określające:
- a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.

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

- 1) granica administracyjna miasta Częstochowy;
- 2) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - c) **UKs** - tereny zabudowy usługowej – usługi sakralne,
 - d) **U/P** - tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
 - e) **U/ZE** - tereny zabudowy usługowej położonej w granicach korytarzy ekologicznych,
 - f) **U/S** - tereny zabudowy usługowej - usługi sportu,
 - g) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
 - h) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - i) **ZC** - tereny istniejących cmentarzy,
 - j) **ZE** - tereny zieleni chronionej,
 - k) **ZD** - tereny ogrodów działkowych,
 - l) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - m) **R** - tereny rolnicze,
 - n) **R/ZL** - tereny do zalesienia,
 - o) **ZL** - lasy,
 - p) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) **w** - kanały i rowy melioracyjne,
 - r) **IT** - tereny infrastruktury technicznej,
 - s) **KDZ** - tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze,
 - t) **KDL** - tereny dróg publicznych - drogi lokalne,
 - u) **KDD** - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe,
 - w) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

6) numery wyróżniające tereny o tych samych symbolach literowych;

7) uzupełniające porządkowe oznaczenia cyfrowe.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu, w tym m.in.:

1) obszary występowania roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową;

2) granice terenów potencjalnego występowania podtopień, terenów podmokłych i korytarze ekologiczne;

3) obszary występowania gleb pochodzenia organicznego;

4) A - stanowisko archeologiczne;

5) teren, na którym ustanowiono pomniki przyrody uchwałą na 1063/LXIV/2006r. Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r.;

6) tereny i obiekty istniejącej infrastruktury technicznej, w tym linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, wraz z pasem technologicznym, określającym orientacyjne występowanie pola elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych;

7) linia określająca zasięg strefy ochrony sanitarnej w odległości 50m od cmentarza;

8) linia określająca zasięg strefy ochrony sanitarnej w odległości 150m od cmentarza;

9) linia określająca zasięg strefy ochrony sanitarnej w odległości 500m od cmentarza;

10) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub nie występują one w granicach obszaru objętego planem. W szczególności dotyczy to:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w granicach planu następuje na podstawie ustaleń:

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

2) szczegółowych, określonych w Rozdziale 3;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §6 ust. 1 niniejszej uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez szyldy oraz elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane takie jak schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania, które winny dominować w granicach danego terenu i którym są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających

przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć, przy czym powierzchnia zabudowy obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;

- 4) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem literowym oraz, w zależności od potrzeb, numerem wyróżniającym tereny o tych samych symbolach literowych i uzupełniającym porządkowym oznaczeniem cyfrowym;
- 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 7) **zabudowie ogrodniczej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem produkcji rolniczej w zakresie ogrodnictwa i warzywnictwa, w szczególności takie jak tunele foliowe i inspekty;
- 8) **zabudowie produkcyjnej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą (w tym obejmującą działalność rzemieślniczą), wraz z towarzyszącymi zabudowie produkcyjnej składami i magazynami;
- 9) **zabudowie rolniczej** - należy przez to rozumieć budynki inwentarskie, gospodarcze, składowe, magazynowe i produkcyjne służące wyłącznie produkcji rolnej, w tym zabudowę służącą produkcji rolniczej, uznaną za dział specjalny oraz służącą przetwórstwu rolno-spożywczemu, oraz budowlę rolnicze.

2. Określenia użyte w uchwale, w szczególności:

- 1) **budowle hydrotechniczne i piętrzące** - odpowiadają definicjom zawartym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 86 poz. 579);
- 2) **działka budowlana** - odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **korytarz ekologiczny** - odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 627 z późn. zm.);
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.);
- 5) **powierzchnia zabudowy terenu** - odpowiada powierzchni terenu zajętej przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997;
- 6) **tereny leśne, urządzenia melioracji wodnych** - odpowiadają pojęciom użytym w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 1153 z późn. zm.);
- 7) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiada obiektom o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 728 z późn. zm.);
- 8) **urządzenie reklamowe, szyld, tablica reklamowa** - odpowiadają definicjom zawartym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 10 czerwca 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru

Oddział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego z określeniem zasad kształtowania zabudowy oraz sytuowania urządzeń reklamowych i ogrodzeń

§ 7. 1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami 1.ZE1-7.ZE1, 1.ZE2-6.ZE2, 1.WS1-2.WS1 i 1.w1-2.w1 wchodzi w skład obszaru zieleni stanowiącego korytarze ekologiczne.

2. W granicach terenów wymienionych w §7 ust 1 ustala się :

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej, za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych;
- 2) nakaz utrzymania dominującego udziału łąk i gruntów zakrzewionych wraz z zakazem dokonywania zmian w sposobie ukształtowania terenów, w szczególności wykonywania prac ziemnych takich jak nasypywanie, wyrównywanie i utwardzanie, za wyjątkiem prowadzenia niezbędnych prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz regulacją lub utrzymaniem wód;
- 3) zakaz wprowadzania zwartych zespołów zieleni w formie zadrzewień i zalesień.

§ 8. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U1-2.MN/U1, 1.MN/U2-5.MN/U2, 1.MN/U3-5.MN/U3, 1.MN/U4-2.MN/U4, MN/U5, U, 1.RM1-2.RM.1, RM2, 1.R2-2.R2 ustala się kształtowanie zabudowy w sposób typowy dla terenów podmiejskich, poprzez :

- 1) nakaz realizacji nowych budynków związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu jako budynków wolnostojących, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz ujednoczenia kolorystyki i detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu w obrębie poszczególnych działek budowlanych;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków wymienionych w § 18 pkt 1 i 2 w formie zabudowy bliźniaczej, pod warunkiem zastosowania zbliżonego kąta nachylenia połaci dachowych z tolerancją do 10° oraz spójnych rozwiązań w zakresie wysokości;
- 4) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie będących zapleczem budowy;
- 5) realizację zabudowy o maksymalnej wysokości wynoszącej:

a) dla budynków związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu: – w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U1-2.MN/U1, 1.MN/U2-5.MN/U2, 1.MN/U3-5.MN/U3, 1.MN/U4-2.MN/U4, MN/U5, 1.R2-2.R2 - do 11m, – w granicach terenów oznaczonych symbolami U, 1.RM1-2.RM.1, RM2, 1.R3-2.R3 - do 10m;

b) dla budynków wymienionych w § 18 pkt 1 i 2 – w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U1-2.MN/U1, 1.MN/U2-5.MN/U2, 1.MN/U3-5.MN/U3, 1.MN/U4-2.MN/U4, MN/U5, 1.R2-2.R2 - do 6m, – w granicach terenów oznaczonych symbolami U, 1.RM1-2.RM.1, RM2, 1.R2-2.R2 - do 5m;

c) dla zabudowy rolniczej i ogrodniczej : do 10m;

d) dla pozostałych obiektów budowlanych : do 15m;

- 6) kształtowanie geometrii dachów:

a) w formie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub czterospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 22° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 8° na budynkach gospodarczych i garażowych, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,

b) o kolorystyce pokrycia dachowego zbliżonego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej (w odcieniach czerwieni takich jak czerwień ceglasta lub cynober oraz odcieniach oranżu, ochry i słomkowym), z dopuszczeniem zastosowania przekrycia dachowego koloru brązowego lub grafitowego;

- 7) kolorystykę projektowanych budynków :

a) o niskiej intensywności zabarwienia tynków, złączeniem maksymalnie dwóch rodzajów elewacyjnych materiałów wykończeniowych dla jednego budynku, w proporcji 9:1, przy czym jako rodzaj materiału wykończeniowego rozumiany jest także jeden kolor tynku,

b) ze wskazaniem stosowania naturalnych okładzin ściennych takich jak cegła, kamień wapienny i drewno,

c) z zakazem stosowania okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej, falistej lub tłuczonej ceramiki.

2. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz lokalizacji reklam świetlnych o zmiennej treści na całym obszarze objętym planem;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych typu billboard na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U/P3;

3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w granicach:

a) terenów oznaczonych symbolami ZP, 1.ZE1-7.ZE1, 1.ZE2-6.ZE2, 1.ZE3-3.ZE3, ZE4, 1.R1-7.R1, 1.R2-2.R2, 1.R3-2.R3, R/ZL, 1.ZL1-2.ZL1, 1.RM1-2.RM1, 1.IT1-2.IT1,

b) pasów drogowych dróg publicznych;

4) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U1-2.MN/U1, 1.MN/U2-5.MN/U2, 1.MN/U3-5.MN/U3, 1.MN/U4-2.MN/U4, MN/U5, RM2, R4, U, 1.MW1-2.MW1 dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie w formie szyldów o powierzchni tablicy reklamowej do 0,7m².

3. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U/P3:

1) zakaz lokalizacji ogrodzeń :

a) o wysokości przekraczającej 1,8 m,

b) z przęseł pełnych, za wyjątkiem pełnego muru z kamienia wapiennego lub cegły oraz ogrodzeń w formie płotu z drewnianych sztachet,

c) z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych lub płyt blaszanych;

2) zaleca się realizację ogrodzeń z żywopłotów, krzewów lub pnączy.

4. W stosunku do istniejącej zabudowy dopuszcza się :

1) nadbudowę istniejących budynków o wysokości równej lub większej od wysokości dopuszczonej planem o nie więcej niż 1,5m;

2) rozbudowę o nie więcej niż 5%, na działkach o intensywności zabudowy równej lub większej niż dopuszczona planem.

Oddział 2.

Zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości wraz z określeniem linii zabudowy

§ 9. 1. Ustala się lokalizację zabudowy od strony istniejących dróg publicznych z zachowaniem zapisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 460 z późn. zm.), zgodnie z ustalonymi w Rozdziale 3 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi graficznie na rysunku planu :

1) wzdłuż ulicy Powstańców Warszawy, w odległości nie mniejszej niż 8m od linii rozgraniczających drogi, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem miejscowym;

2) wzdłuż ulicy Poselskiej, w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogi, będącej jednocześnie granicą obszaru objętego planem miejscowym;

3) wzdłuż ulicy Malowniczej, drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ1, w odległości od 8m do 13m od linii rozgraniczających drogi;

4) wzdłuż ulicy Żyznej, drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ2, w odległości od 5m do 13m od linii rozgraniczających drogi, z możliwością lokalizacji linii zabudowy w liniach rozgraniczających drogi w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MW1-2.MW1;

5) wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ3, w odległości nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających drogi, z poszerzeniem do 15m w granicach terenów oznaczonych symbolami 5.R1-7.R1 i R4;

6) wzdłuż ulicy Zdrowej, drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, w odległości od 8m do 11m od linii rozgraniczających drogi,

7) wzdłuż ulicy Rzeczej, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1, w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczających drogi,

8) wzdłuż ulicy Zegarowej, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD2, w odległości od 6m do 10m od linii rozgraniczających drogi

- 9) wzdłuż ulicy Gronowej, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1, w odległości nie mniejszej niż 5m od linii rozgraniczających drogi, z poszerzeniem do 6m w granicy terenów oznaczonych symbolami 5.MN/U2, 1.MN/U4 i 2 MN/U4,
- 10) wzdłuż ulicy Uzdrowskiej, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW2, w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczających drogi,
- 11) wzdłuż ulicy Lisiej, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW3, w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczających drogi.

2. Lokalizacja zabudowy od strony dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających pasa drogowego.

3. Lokalizacja zabudowy od strony terenu oznaczonego symbolami 1.IT1-2.IT1 w odległości minimum 6m od linii rozgraniczających.

Oddział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Ustala się ochronę terenów wymienionych w §7 ust.1 poprzez:

- 1) zakaz zabudowy i dokonywania innych zmian w zagospodarowaniu terenów, w tym ich grodzenia, zadrzewiania lub zalesiania a także składowania lub magazynowania w ich granicach jakichkolwiek materiałów;
- 2) zakaz przekształcania i zmiany ukształtowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową i utrzymaniem urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych,
 - b) prowadzenia niezbędnych robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
- 3) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych, w tym zasypywania zbiorników wodnych;
- 4) zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi uniemożliwiającymi możliwość spływu wód i powietrza.

2. Dla ochrony terenów zieleni ustala się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, z dopuszczeniem wycinki drzew na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z zapisami Rozporządzenia z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 112), dla terenów oznaczonych symbolami :

- 1) 1.RM1-2.RM1, 1R2-2.R2 : jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1.MN/U1-2.MN/U1, 1.MN/U2-5.MN/U2, 1.MN/U3-5.MN/U3, 1.MN/U4-2.MN/U4, MN/U5, 1.MW1-2.MW1, RM2, 1.R3-2.R3, R4, 1.ZE3-3.ZE3 : jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

4. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

5. Lokalizacja zabudowy w granicach obszarów potencjalnego występowania podtopień wymaga:

- 1) zabezpieczenia obiektów budowlanych stosownie do rozpoznanych warunków hydrologiczno- geologicznych poprzez zastosowanie rozwiązań ograniczających zagrożenie związane z podtopieniami i okresowymi wylewami wód;
- 2) uwzględnienia warunków hydrogeologicznych terenu w przypadku stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia nieczystości ciekłych przy braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się:

- 1) nakaz stosowania niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej przy ogrzewaniu budynków lub stosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 1232 z późn. zm.);

2) dla działalności produkcyjnej, usługowej i rolniczej nakaz stosowania technologii zapewniających ograniczenie ilości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

7. W zakresie ochrony wód płynących i podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 469.);

2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi;

3) nakaz postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 lipca 2007r. o nawozach i nawożeniu (jt. Dz. U. z 2015r. poz. 625) i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 ws. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 81).

8. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 1.MN/U1-2.MN/U1, 1.MN/U2-5.MN/U2, 1.MN/U3-5.MN/U3, 1.MN/U4-2.MN/U4, MN/U5, 1.RM1-2.RM1, RM2, 1.R1-7.R1, 1.R2-2.R2, 1.R3-2.R3, R4, U, UKs, U/S wprowadza się zakaz lokalizacji :

1) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.);

2) stacji paliw gazu płynnego;

3) niekubaturowych komisów samochodowych oraz analogicznej działalności związanej z handlem i ekspozycją samochodów lub części samochodowych;

4) składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;

5) obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 21 z późn. zm.);

9. W granicach terenów oznaczonych symbolami U/P1, U/P2 wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji wymienionych w §10 ust. 8 pkt 2-5.

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

1) nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;

2) nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;

3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagających utworzenia stref ochronnych o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oddział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem zidentyfikowano stanowisko archeologiczne, którego granice wyznaczono graficznie na rysunku planu i oznaczono symbolem A:

Nr stanowiska	lokalizacja opisowa	identyfikacja wg. AZP		rodzaj/ funkcja stanowiska	datowania
		Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze		
99	Dzbów- rejon ul. Malowniczej	87-48	13	osada	okres nowożytny

2. Zagospodarowanie terenu o którym mowa w ust. 1 w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.).

Oddział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Zasady zagospodarowania terenów określone w niniejszym paragrafie, wraz z pozostałymi ustaleniami planu stanowią podstawę do dokonywania scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami :

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek - 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 pkt 1 i 2 wyłącznie:

- 1) na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic;
- 2) w celu wydzielenia terenów komunikacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych i zieleni.

Oddział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) istniejące drogi zbiorcze:

- a) ulice Powstańców Warszawy i Poselska, zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem,
- b) ulica Malownicza, oznaczona symbolem KDZ1, w całości zlokalizowana w granicach obszaru objętego planem,
- c) ulica Żyzna, oznaczona symbolem KDZ2, której fragment zlokalizowany jest w granicach obszaru objętego planem;

2) projektowana droga zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ3.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, oprócz dróg wymienionych w §13 ust. 1 zapewniają istniejące drogi:

- 1) ulica Zdrowa, istniejąca droga lokalna, oznaczona symbolem KDL;
- 2) ulica Rzeczna, istniejąca droga dojazdowa, oznaczona symbolem KDD1;
- 3) ulica Zegarowa, istniejąca droga dojazdowa, oznaczona symbolami KDD2 i KDD3;
- 4) ulica Gronowa, istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW1;
- 5) ulica Uzdrowska, istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW2;
- 6) ulica Lisia, istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW3;

4. W granicach terenów dopuszczonych do realizacji zabudowy dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 tego nie wykluczają.

5. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) zieleni przydrożnej lub izolacyjnej;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zapewnienia miejsc postojowych w garażu:
 - a) dla budynków mieszkalnych : 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla obiektów produkcyjnych i usługowych: – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów, – 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na jedną zmianę, – 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych, – 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;
- 3) realizacja miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc do parkowania na terenie nieruchomości,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

Oddział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, z wprowadzeniem nakazu zabezpieczenia możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, na zasadach określonych przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030);
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2012r. poz. 1059 z późn. zm.);
- 3) zasilanie w gaz zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne;
- 4) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne, z zachowaniem nakazów wynikających z §10 ust. 6 uchwały;
- 5) obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 243 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106 poz. 675 z późn. zm.);
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem realizacji innych rozwiązań w sytuacji braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych :
 - a) na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do powierzchniowych wód płynących, z zastrzeżeniem §10 ust. 7 pkt 1;
 - b) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej lub realizację nowych odcinków sieci;
- 8) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 1399 z późn. zm.).

Oddział 8.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z docelowym przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego zagospodarowania terenu.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.).

Oddział 9.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36

§ 17. Określa się stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 18. Przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu terenów mogą towarzyszyć, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, następujące objekty budowlane:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej : budynki lub wiaty garażowe i gospodarcze,
- 2) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej : budynki garażowe, magazynowe oraz budynki zaplecza socjalno - administracyjnego;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) terenowe objekty sportu i rekreacji oraz objekty małej architektury i tereny zieleni;
- 5) urządzenia wodne niezbędne dla prawidłowego gospodarowania wodami.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U1 - 2.MN/U1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna nieuciążliwa;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: – maksymalna : 0,65, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 30%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700m²;
 - e) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U2-5.MN/U2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zabudowa ogrodnicza;
 - 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków o funkcji usługowej,
 - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, z realizacją lokali i pomieszczeń o funkcji usługowej w budynku o funkcji mieszkaniowej i o rodzaju nie kolidującym z zabudową mieszkaniową;
 - 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt. 5:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: – maksymalna : 0,55, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 25%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800m²,
 - e) w zakresie geometrii dachów ustala się: – dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych : dachy symetryczne dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, – dla zabudowy ogrodniczej : kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych z dopuszczeniem stosowania dachu łukowego;
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U3-5.MN/U3** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zabudowa ogrodnicza;
 - 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków o funkcji usługowej,
 - b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, z realizacją lokali i pomieszczeń o funkcji usługowej w budynku o funkcji mieszkaniowej i o rodzaju nie kolidującym z zabudową mieszkaniową,
 - c) wyklucza się lokalizację nowych budynków wymienionych w § 18 pkt 2;
 - 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,55, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 25%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²,
 - e) w zakresie geometrii dachów dla zabudowy ogrodniczej ustala się kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych z dopuszczeniem stosowania dachu łukowego.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U4-2.MN/U4** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

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

2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna nieuciążliwa;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków o funkcji produkcyjnej,
- b) wyklucza się lokalizację nowych budynków towarzyszących zabudowie produkcyjnej, wymienionych w § 18 pkt 2;

4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,60, – minimalna : 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 30%
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 25%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800m²,
- e) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U5** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

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

2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszcza się kontynuowanie działalności produkcyjnej w budynkach dotychczas wykorzystywanych na te cele, z dopuszczeniem ich przebudowy,
- b) wyklucza się lokalizację nowych budynków towarzyszących zabudowie produkcyjnej, wymienionych w § 18 pkt 2;

3) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,55, – minimalna : 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 25%
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²,
- e) w zakresie geometrii dachów dla zabudowy produkcyjnej ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: – maksymalna : 0,8, – minimalna : 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 35%,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²,

e) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 8°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UKs** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi sakralne;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy :
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: – maksymalna : 0,8, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 60%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 20%,
 - d) w zakresie geometrii dachów ustala się kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 15m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/P1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,8, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 40%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 25%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynków usługowych i produkcyjnych ustala się wysokość w kalenicy głównej do 11m, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 2 - do 6 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 20 m,
 - f) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 8°.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/P2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna,
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 1,0, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 50%
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 25%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynków usługowych i produkcyjnych ustala się wysokość w kalenicy głównej do 11m, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 2 - do 6 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15 m,
 - a) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 8°.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/P3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa;

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 2,0, minimalna : 0,1,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 70%
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 15%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m²,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynków usługowych i produkcyjnych ustala się wysokość w kalenicy głównej do 20m, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 2 - do 10 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 25 m,
- f) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 25°, z dopuszczeniem dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych, w szczególności takich jak dachy szedowe lub łukowe.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/ZE** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna położona w granicach korytarzy ekologicznych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolnicze, zadrzewienia;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków,
- b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych,

4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,3, – minimalna : 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 30%
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 50%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m²,
- e) maksymalna wysokość zabudowy : – dla budynków usługowych i produkcyjnych ustala się wysokość w kalenicy głównej do 6m, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 2 - do 5 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15 m,
- f) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/S** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi sportu;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

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

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu związane z obiektami usług sportu z dopuszczeniem nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych,

- b) ustala się lokalizację nowych budynków i budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu jako obiektów wolnostojących,
 - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej, o profilu usług uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m²;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,1, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 5%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 50%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m²,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu ustala się wysokość w kalenicy głównej do 6m, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 2 - do 5m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15m,
 - f) w zakresie geometrii dachów : – dla budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu ustala się kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych, – dla budynków związanych z dopuszczalnym przeznaczeniem terenu oraz dla budynków wymienionych w § 18 pkt 2 ustala się dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 15°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.RM1-2.RM1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa ogrodnicza;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę, z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszcza się realizację budynków wymienionych w § 18 pkt 1;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,55, – minimalna : 0,03,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 20%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 50%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m²,
 - e) w zakresie geometrii dachów dla zabudowy ogrodniczej ustala się kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych z dopuszczeniem dachu łukowego.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **RM2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków o funkcji mieszkalnej i usługowej,
 - b) dopuszcza się realizację budynków wymienionych w § 18 pkt 1 i 2;
- 3) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: – maksymalna : 0,65, – minimalna : 0,05,

- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 30%,
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 30%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700m²,
- e) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MW1-2.MW1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem rozbudowy istniejących budynków wielorodzinnych,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, z realizacją lokali i pomieszczeń o funkcji usługowej w budynku o funkcji mieszkaniowej i o profilu usług nie kolidującym z funkcją mieszkaniową;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,1, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 35%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m²,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się wysokość w kalenicy głównej do 10m, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 1 - do 5 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15 m,
 - f) geometria dachów: – dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych : dachy symetryczne wielospadowe, kąt nachylenia połaci w przedziale 22-45°, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 1 dachy o kącie nachylenia połaci do 8°.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących cmentarzy;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;
- 3) Szczególne warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu jako cmentarza parafialnego,
 - b) przeznaczenie podstawowe obejmuje elementy zagospodarowania cmentarza określone w § 7 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz. U. Nr 48, poz. 284),
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZE1-7.ZE1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze i pieszo-rowerowe;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy, w tym jako torfowisk i łąk oraz terenów bagiennych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,
- b) obowiązują ustalenia § 10 ust. 1,
- c) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu oraz z naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak żwir i tłuczeń.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZE2-6.ZE2** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zbiorniki wodne, budowle hydrotechniczne,
- b) ciągi piesze i pieszko-rowerowe;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy, w tym jako terenów rolnych niezabudowanych, cieków, oczek i zbiorników wodnych oraz zadrzewień nadwodnych, w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,
- b) obowiązują ustalenia § 10 ust. 1,
- c) dopuszcza się : – lokalizację obiektów małej architektury, – realizację ścieżek pieszych i rowerowych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu oraz z naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak żwir i tłuczeń,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury - do 5m.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZE3-3.ZE3** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia, zalesienia;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w stosunku do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i usługowymi dopuszcza się – rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków, – realizację budynków wymienionych w §18 pkt1,
- b) zakazuje się: – lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych, tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej, za wyjątkiem obiektów małej architektury, – składowania gruzu i mas ziemnych;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy :
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,55, – minimalna : 0,05,
- b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 25%
- c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800m²,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się wysokość w kalenicy głównej do 10m, – dla budynków wymienionych w §18 pkt 1 - do 5 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15 m,
- f) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZE4** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni chronionej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia, zalesienia;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu - hałd po prowadzonej eksploatacji rud żelaza, zadrzewionych i zagospodarowanych zielenią - z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,
- b) zakazuje się lokalizacji nowych budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej, za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- c) dopuszcza się: – prowadzenie robót budowlanych polegających na rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych, – tworzenie ścieżek pieszych i rowerowych w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu i z naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak żwir i tłuczeń;

4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy :

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy : – dla obiektów małej architektury - do 5m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 12m.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem i użytkowaniem terenów w sposób dotychczasowy, jako terenu rodzinnych ogrodów działkowych, z dopuszczeniem lokalizacji wiat, altan i budynków gospodarczych,
- b) zakazuje się: – lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych, – składowania odpadów, gruzu i mas ziemnych;

4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy :

- a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu oznaczonego symbolem ZD - do 5%, przy ograniczeniu łącznej powierzchni zabudowy przypadającej na jedną działkę do 50m²,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy : – dla wiat, altan i budynków gospodarczych - do 5m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 12m,
- d) w zakresie geometrii dachów ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne: zbiorniki wodne;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się zagospodarowanie w formie ogólnodostępnego parku dzielnicowego,
- b) w stosunku do ustanowionych pomników przyrody, obowiązują ustalenia przyjęte uchwałą Nr 1063/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r.,
- c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej, w szczególności takich jak place zabaw dla dzieci i urządzenia siłowni zewnętrznej,
- d) zakazuje się lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

4) Wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy :

- a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu oznaczonego symbolem ZP - do 5%
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%,

c) maksymalna wysokość zabudowy : – dla obiektów małej architektury - do 5m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 12m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.R1-7.R1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zbiorniki wodne,
 - b) zadrzewienia i zalesienia,
 - c) zabudowa rolnicza;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów w sposób zapewniający funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy :
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,006, – minimalna : 0,001,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 6%
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 90%
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000m²
 - e) w zakresie geometrii dachów dla zabudowy rolniczej ustala się kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych z kątem nachylenia połaci dachowych do 45°.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.R2-2.R2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa rolnicza;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszcza się realizację budynków wymienionych w §18 pkt1;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : – maksymalna : 0,50, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 20%
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m².

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.R3-2.R3** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa ogrodnicza;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę, z dopuszczeniem kontynuowania produkcji rolnej w zakresie chowu i hodowli zwierząt w obiektach dotychczas wykorzystywanych na te cele, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,

- b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy ogrodniczej;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: – maksymalna : 0,50, – minimalna : 0,03,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 35%,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej : 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: – dla zabudowy rolniczej ustala się wysokość w kalenicy głównej do 5m, – dla zabudowy ogrodniczej - do 5m, – dla budynków wymienionych w § 18 pkt 2 - do 5 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15 m,
 - e) geometria dachów: – dla zabudowy rolniczej i budynków wymienionych w § 18 pkt 2 ustala się dachy symetryczne dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 22°, – dla zabudowy ogrodniczej ustala się kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych z dopuszczeniem dachu łukowego.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **R4** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa ogrodnicza,
 - b) zabudowa rolnicza;
- 3) Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy, oraz lokalizacji nowych obiektów budowlanych o których mowa w §3 ust.1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315),
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych związanych z obsługą istniejącej funkcji mieszkalnej;
- 4) Wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: – maksymalna : 0,25, – minimalna : 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - do 20%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy : – dla zabudowy rolniczej ustala się wysokość w kalenicy głównej do 5m, – dla zabudowy ogrodniczej - do 5m, – dla budynków gospodarczych i garażowych związanych z obsługą istniejącej funkcji mieszkalnej - do 5 m, – dla pozostałych obiektów budowlanych - do 15 m,
 - e) geometria dachów: – dla budynków gospodarczych i garażowych związanych z obsługą istniejącej funkcji mieszkalnej ustala się dachy symetryczne dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 22°, – dla zabudowy ogrodniczej i rolniczej ustala się kształt połaci dachowych dostosowany do wymagań użytkowych z dopuszczeniem dachu łukowego.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **R/ZL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny do zalesienia;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolnicze;
- 3) Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się zadrzewianie lub zalesianie terenów rolniczych, nieprzydatnych dla prowadzenia produkcji rolnej,

- b) przy zadrzewianiu i zalesianiu wprowadza się wymóg stosowania gatunków rodzimych, zgodnych z istniejącymi warunkami siedliskowymi,
- c) zakazuje się: – lokalizacji budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, zabudowy rolniczej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji leśnej, – grodzenia terenów.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZL1-2.ZL1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) Ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami gospodarki leśnej określonymi w ustawie z dnia 28 września 1991r. o lasach.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.WS1-2.WS1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeki;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: budowle hydrotechniczne;
- 3) Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów jako terenów wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem regulacji fragmentów koryt rzek w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 10 ust. 1 uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych, w tym budowli piętrzących i elektrowni wodnych o mocy niższej niż 2,5 MW,
 - c) zakaz lokalizacji budynków, tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli hydrotechnicznych - 5m.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.w1-2.w1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: kanały i rowy melioracyjne;
- 2) Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów z zachowaniem istniejących kanałów i rowów, z dopuszczeniem regulacji lub przekrycia ich fragmentów w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 10 ust. 1 uchwały,
 - b) zakaz lokalizacji budynków, tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.IT1-2.IT1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) zadrzewienia;
- 3) Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejące ukształtowanie terenu z dopuszczeniem realizacji ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego wyłącznie w oparciu o istniejące ukształtowanie oraz przy zastosowaniu naturalnych materiałów, z wykluczeniem stosowania powierzchni nieprzepuszczalnych,
 - b) minimalna szerokość : – ciągu pieszego - 2,0m, – ciągu pieszo-rowerowego - 2,5m,
 - c) zakaz lokalizacji dróg, budynków, tymczasowych obiektów budowlanych w tym zabudowy ogrodniczej i rolniczej.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg zbiorczych;

2) Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) kategoria dróg istniejących - powiatowa,
- b) klasa techniczna - droga zbiorcza,
- c) zachowuje się istniejące drogi jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu,
- d) wymagana docelowa realizacja chodników jednostronnie lub dwustronnie wzdłuż terenów zabudowanych,
- e) zachowuje się istniejącą szerokość pasów drogowych dla: KDZ1 od 10,0m do 22,0m i dla KDZ2 od 19,0m do 22,0m, z dopuszczeniem remontu i przebudowy dróg w granicach istniejących pasów drogowych, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.),
- f) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych o maksymalnej wysokości do 3m i powierzchni zabudowy nie większej niż 12m² dla jednego przystanku.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDZ3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg zbiorczych;

2) Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) klasa techniczna projektowanej drogi - droga zbiorcza,
- b) projektowana droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, z wydzielonymi chodnikami wzdłuż terenów zabudowanych, z dopuszczeniem realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi,
- c) szerokość pasa drogowego - 20m,
- d) zakaz lokalizacji budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, altan i innych obiektów kubaturowych za wyjątkiem lokalizacji wiat przystankowych o maksymalnej wysokości do 3m i powierzchni zabudowy nie większej niż 12m² dla jednego przystanku.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg lokalnych;

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

- a) kategoria drogi istniejącej - gminna,
- b) klasa techniczna - droga lokalna,
- c) zachowuje się istniejącą drogę jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- d) wymagana docelowa realizacja chodników jednostronnie lub dwustronnie wzdłuż terenów zabudowanych,
- e) zachowuje się istniejącą szerokość pasa drogowego od 8,0m do 12,0m, z dopuszczeniem remontu i przebudowy drogi w granicach istniejącego pasa drogowego, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDD3** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;

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

- a) kategoria drogi istniejącej - gminna,
- b) klasa techniczna - droga dojazdowa,
- c) zachowuje się istniejące drogi jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu lub z jednym pasem ruchu z zastosowaniem mijanek,

d) zachowuje się istniejącą szerokość pasów drogowych dla : KDD1 od 8m do 30m, dla KDD2 od 9m do 11m i dla KDD3 od 8 do 20m, z dopuszczeniem remontu i przebudowy dróg w granicach istniejących pasów drogowych, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW1**, **KDW2** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) kategoria drogi istniejącej - gminna,
 - b) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, o szerokości pasów drogowych dla : KDW1 od 6m do 10m, dla KDW2 od 6m do 8m, z dopuszczeniem remontu i przebudowy dróg w granicach istniejących pasów drogowych, z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW3** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) kategoria drogi istniejącej - gminna,
 - b) wymagane poszerzenie pasa drogowego do szerokości 5m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 42. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

