

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Kiedrzyn, w rejonie ulicy Gruszowej oraz skrzyżowania ulic: Sejmowej, Ludowej, Stefana Kisielewskiego i projektowanego północnego korytarza komunikacyjnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Kiedrzyn, w rejonie ulicy Gruszowej oraz skrzyżowania ulic: Sejmowej, Ludowej, Stefana Kisielewskiego i projektowanego północnego korytarza komunikacyjnego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 87,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację uchwały Nr 721.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§2.1. Plan składa się z integralnych części:

- 1)** tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2)** graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1)** rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2)** 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 2;
- 3)** rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4)** dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§3.1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1)** ogólnych, zawierających się w rozdziałach od 2 do 8 uchwały;
- 2)** szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 uchwały;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy obowiązujące;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy służącej produkcji rolniczej;

d) U – teren zabudowy usługowej,

e) UP – tereny zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej,

f) U_k – teren zabudowy usługowej – kultu religijnego,

g) RP – tereny zabudowy służącej produkcji rolniczej i zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej,

h) ZN – teren zieleni naturalnej,

i) KD – teren dróg publicznych – skrzyżowanie dróg klasy technicznej głównej i zbiorczej,

j) KD-G – tereny dróg publicznych – klasy technicznej głównej,

k) KD-Z – tereny dróg publicznych – klasy technicznej zbiorczej,

l) KD-L – tereny dróg publicznych – klasy technicznej lokalnej,

m) KD-D – teren dróg publicznych – klasy technicznej dojazdowej,

n) IE – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

o) IW – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

6) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym;

7) elementy zagospodarowania przestrzennego:

a) obszar przestrzeni publicznej,

b) dominanta;

8) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) stanowisko archeologiczne nr 126 objęte Gminną Ewidencją Zabytków Miasta Częstochowy, oznaczone symbolem AZP 85-48/62,

b) strefa obserwacji archeologicznej OW,

- c) obszar „A” strefy ochronny pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1)** punkty zmiany linii zabudowy;
- 2)** główny kolektor kanalizacji sanitarnej \varnothing 600;
- 3)** magistrala wodociągowa;
- 4)** napowietrzne sieci energetyczne, dla których obowiązują przepisy z zakresu Prawa energetycznego;
- 5)** sieci gazowe:
 - a) DZ100 i 63 PE w ulicy Ludowej,
 - b) DN 80 stal w ulicy Sejmowej,
 - c) DN 80 stal w ulicy Gruszowej,

dla których obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640);

- 6)** lokalizacja całego obszaru objętego planem w granicach zasięgu udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa (E) – GZWP nr 326.

4. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

5. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

6. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

7. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1)** wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych do zabudowy,
- 2)** granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3)** sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.1. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeważające przeznaczenie terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności nienależącej do katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części wyrobów finalnych;
- 6) wytwórczości** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 221,641 i 803) oraz rzemieślników w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159 i z 2021 r. poz. 2245);
- 7) usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne”, a także budynki zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225); nie obejmuje działalności zdefiniowanych jako „produkcja” lub „wytwórczość”;
- 8) usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej z zakresu: administracji, nauki, oświaty, szkolnictwa wyższego, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu, wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz obsługi bankowej i pocztowej;
- 9) 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;
- 10) zabudowie ogrodniczej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą produkcji rolniczej w zakresie ogrodnictwa i warzywnictwa oraz zabudowę związaną z prowadzeniem innych upraw, w tym szczególnie obiekty takie jak szklarnie i tunele foliowe oraz obiekty składów i magazyny, z wyłączeniem zabudowy inwentarskiej związanej z chowem i hodowlą zwierząt;
- 11) tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty tymczasowe, takie jak: pawilony, kioski, wiaty, stragany, ławy, namioty, obiekty pneumatyczne, przyczepy lub inne pojazdy wykorzystywane do pełnienia funkcji usługowej, w tym handlowej lub gastronomicznej oraz ogródki gastronomiczne;

12) budynku lub wiacie zaplecza – należy przez to rozumieć budynki i wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości i produkcji rolniczej, z wyjątkiem zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

13) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;

14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wielkość mierzoną od najniższego poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu, i in.) obiektu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad ten punkt maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;

15) powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej zabudowy, powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć wskaźniki powierzchniowe, których sposób określania i obliczania reguluje § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);

16) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w rozumieniu art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890);

17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, od strony dróg publicznych;

18) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, przy których wprowadza się obowiązek lokalizacji elewacji frontowych budynków frontowych;

19) budynku frontowym – należy przez to rozumieć budynek (w tym narożny) usytuowany na działce budowlanej przy drogach publicznych;

20) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku frontowego wraz ze wszystkimi jej elementami, znajdującą się od strony dróg publicznych;

21) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od ich układu, w tym dachy pogrążone;

22) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach płaski z wierzchnią warstwą z roślinności oraz będący formą zbiornika wody opadowej tzw. dach retencyjny;

23) dominancie - należy przez to rozumieć obiekt budowlany (lub jego część), który dominuje w przestrzeni miejskiej i koncentruje uwagę obserwatorów, przewyższając wysokością otaczającą zabudowę i/lub wyróżnia się formą architektoniczną; przy czym nie mogą być uznane za dominanty żadne nośniki reklamowe;

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) uchwałą – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) działka budowlana** – odpowiada definicji działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz powierzchnię zajmowaną przez tunele foliowe i 50 % powierzchni zajmowanej przez szklarnie; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na ścianach budynków i budowli;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.¹⁾);
- 6) gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688 i 1852);
- 7) magazynowanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688 i 1852);
- 8) przetwarzanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt. 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688 i 1852);
- 9) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 i z 2023 r. poz. 1724);
- 10) projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);
- 11) obszar przestrzeni publicznej** – odpowiada definicji zawartej w art 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania obszarów przestrzeni publicznej

§5.1. Obszar objęty planem w całości stanowi obszar zabudowy podmiejskiej, charakteryzujący się ograniczeniem wysokości i intensywności zabudowy oraz dużym udziałem terenów biologicznie czynnych.

2. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1)** prowadzenie robót budowlanych, polegających na remoncie lub przebudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów i definicji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.²⁾), jeżeli pozostałe ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej;
- 2)** użytkowanie obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni.

3. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej w granicach terenów:

1) z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762 i 1906

2) Poz. 553, 2206, 967, 1506, 1681, 1597, 2127, 1762, 1963 i 1890

- 1)** zabudowy dopuszcza się lokalizację:
- a)** zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - b)** sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c)** dróg wewnętrznych,
 - d)** urządzeń budowlanych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - e)** garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - f)** zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m,
 - g)** ogrodzeń;
- 2)** niedopuszczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację:
- a)** zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - b)** sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c)** obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 3)** wymienionych w pkt. 1 i 2 zakazuje się lokalizacji automatycznych obiektów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług.
- 4.** Dla terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren:
- 1)** dopuszcza się lokalizację:
- a)** ogrodzeń,
 - b)** utwardzonego wjazdu na teren działki, ciągów komunikacji pieszej, zadaszonych i ostoniętego miejsca na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych,
 - c)** niezadaszonych miejsc do parkowania,
 - d)** sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e)** zieleni urządzonej i izolacyjnej,
 - f)** obiektów małej architektury;
- 2)** zakazuje się lokalizacji:
- a)** paneli fotowoltaicznych i solarnych na wolnostojącej konstrukcji,
 - b)** klimatyzatorów i pomp ciepła,
 - c)** naziemnych zbiorników na gaz.
- 5.** W odniesieniu do zabudowy, która w dniu uchwalenia planu w części znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a wyznaczoną linią zabudowy, dopuszcza się jej:
- 1)** nadbudowę lub zmianę sposobu jej użytkowania, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 2)** rozbudowę zgodnie z linią zabudowy.
- 6.** W odniesieniu do zabudowy, która w dniu uchwalenia planu w całości znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a wyznaczoną linią zabudowy, dopuszcza się:

1) zmianę sposobu jej użytkowania, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi ustaleniami planu,

2) rozbudowę zgodnie z linią zabudowy.

7. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, lokalizacja nowych budynków i wiat przy drogach publicznych, wymaga zachowania wyznaczonych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy o nie więcej niż 1,5 m pod warunkiem zachowania skrajni dróg, przez elementy budynków takie jak:

1) balkony, wykusze, loggie, galerie, łączniki i nadwieszania w poziomie wyższym niż przyziemie (parter) budynku,

2) parapety, rynny i inne elementy odwodnienia,

3) markizy zwijane nad oknami i zadaszenia wejść.

8. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych wymaga:

1) zachowania zgodności z przepisami art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645, 760, 1193 i 1688);

2) sankcjonowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

3) zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach dróg, w szczególności poprzez zakaz lokowania nieprzeziernych elementów zagospodarowania terenu w narożnikach działek zlokalizowanych przy skrzyżowaniach;

4) realizacji urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem budynku w granicach terenu działki budowlanej.

9. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych, wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz automatycznych obiektów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług z wyłączeniem parkomatów i stacji wypożyczeń rowerów.

10. W granicach terenów innych niż wymienione w powyższym ust. 9 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz ogródków gastronomicznych, dla których ustala się:

1) nakaz zachowania linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

2) zakaz stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

11. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 6,0 m od poziomu terenu z wyłączeniem latarni ulicznych.

12. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

13. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, w stronę tej granicy:

1) na działkach o szerokości mniejszej niż 16,0 m, a w przypadku gdy działka sąsiednia zabudowana jest budynkiem, którego ściana znajduje się w granicy, lokalizacja nowego budynku wymaga aby przylegał on powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na działce sąsiedniej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) na działkach o szerokości powyżej 16,0 m pod warunkiem równoczesnego spełnienia

warunków:

- a) długość ściany zlokalizowanej w granicy nie przekracza 10,0 m,
- b) wysokość ściany zlokalizowanej w granicy nie przekracza 6,0 m,
- c) budynki zlokalizowane w granicy mają taką samą funkcję.

14. Dla terenów przeznaczonych do lokalizacji naziemnej infrastruktury teletechnicznej nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy.

15. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej wyłącznie złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, ustala się następujące zasady:

- 1)** dla budynków o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
- 2)** na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się rozbudowę budynków w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10 %, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
- 3)** na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się rozbudowę lub nadbudowę budynków w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 10 %.

16. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach ponad określoną w ustaleniach szczegółowych wysokość dopuszcza się realizację:

- 1)** pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 10 % powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3,0 m ponad wysokość budynków;
- 2)** instalacji i urządzeń, z wyłączeniem wymienionych w powyższym pkt. 1, o ich wysokości nie przekraczającej 2,0 m ponad wysokość budynku.

17. Dopuszcza się umieszczanie na budynkach elementów takich jak: panele słoneczne lub fotowoltaiczne, pod warunkiem nieprzekroczenia przez nie określonych w planie dla dachów parametrów w zakresie:

- 1)** wysokości zabudowy o 10 %,
- 2)** kąta nachylenia połaci dachowych o 5 %.

18. W granicach terenów objętych planem wprowadza się nakaz stosowania:

- 1)** kolorystyki farb i tynków oraz okładzin elewacyjnych o maksymalnym współczynniku nasycenia koloru – 20 % i jasności koloru – 80 % z dopuszczeniem stosowania:
 - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynków, na powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni elewacji budynku,
 - b) materiałów takich jak: kamień, cegła, tynk, stal, drewno w kolorach dla nich naturalnych,
 - c) szkła, w tym szkła barwionego;
- 2)** na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większym od 12°:
 - a) koloru pokrycia dachowego w odcieniach szarości lub czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, ceramika, miedź, cynk oraz szkło.

19. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się:

- 1)** nakaz realizacji dachów:
 - a) dwuspadowych lub dostosowanych do kształtu zabudowy dachów

wielospadowych,

- b)** o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 40°,
- c)** zachowania tego samego kąta nachylenia dla głównych połaci dachowych w obrębie jednego budynku;

2) zakaz stosowania dachów płaskich dla zabudowy mieszkaniowej;

3) dopuszczenie:

- a)** stosowania dachów jednospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40°, z wyłączeniem nowych budynków frontowych,
- b)** stosowania dachów płaskich dla zabudowy mieszkaniowej jedynie w formie dachów zielonych w rozumieniu definicji zawartej w § 4 pkt 22 uchwały,
- c)** zwiększenia kąta nachylenia połaci dachowych maksymalnie o 5 % w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, w celu dostosowania do dachu istniejącego w dniu uchwalenia planu,
- d)** zachowania dotychczasowej geometrii dachów budynków i wiat istniejących w dniu uchwalenia planu.

20. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

§6.1. Określa się wyznaczone graficznie na rysunku planu elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub ukształtowania:

1) obszar przestrzeni publicznych obejmujący tereny o szczególnym znaczeniu ze względu na ich położenie i cechy funkcjonalno – przestrzenne, wymagające ukształtowania w sposób podnoszący jakość przestrzeni i sprzyjający ruchowi pieszemu, z zapewnieniem dogodnej dostępności transportem zbiorowym oraz rowerem, do których należą:

- a)** plac wokół budynku kościoła pw. Św. Andrzeja Boboli wraz z zielenią urządzoną oraz grobem wojennym, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U_k ,
- b)** fragment istniejącego pasa drogowego ulicy Ludowej, oznaczony symbolem 1KD-Z,
- c)** fragment terenu oznaczony na rysunku planu symbolem KD;

2) dominanta przestrzenna w terenie U_k – stanowiąca wieżę budynku kościoła.

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznych wyznaczonych na rysunku planu obowiązują, określone dla terenów dróg publicznych:

- 1)** nakazy wyszczególnione w § 10 ust. 2 pkt. 1,
- 2)** zakazy wyszczególnione w § 5 ust. 9 i § 10 ust. 2 pkt. 3,
- 3)** dopuszczenia wyszczególnione w § 10 ust. 2 pkt. 2 i pkt. 3 lit. b.

3. W granicach obszaru przestrzeni publicznych wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje dopuszczenie lokalizacji:

- 1)** ogródków gastronomicznych i obiektów służących organizacji imprez okolicznościowych, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust 18 pkt. 1,
- 2)** wolnostojących nośników informacji innych niż obiekty służące ekspozycji reklam.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem U_k wprowadza się nakaz zachowania istniejących drzew z dopuszczeniem ich wymiany, pod warunkiem zachowania powtarzalnego rytmu nasadzeń i składu gatunkowego oraz uzupełnień zielenią niską.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ustawy o ochronie zabytków

i opiece nad zabytkami

- §7.1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Częstochowy stanowisko archeologiczne nr 126 – połowa fortyfikacja ziemna (okop) z II wojny światowej, oznaczone symbolem AZP 85-48/62 i wyróżnione graficznie na rysunku planu.
- 2.** Dla obiektu wymienionego w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- 1)** zabudowy,
 - 2)** działań inwestycyjnych niezwiązanych z bezpośrednią ochroną zabytku,
 - 3)** intencjonalnych nasadzeń.
- 3.** Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustalono strefę ochrony archeologicznej OW – obejmującą fortyfikację ziemną wraz z terenem przyległym. Strefa stanowi bufor o szerokości 12,0 m od granic stanowiska zgodnie z rysunkiem planu.
- 4.** Dla strefy wymienionej w ust. 3, przy wykonywaniu robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogących doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego, obowiązuje nakaz stosowania przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, szczególnie w zakresie badań archeologicznych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

- §8.1.** Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w granicach obszaru objętego planem wprowadza się **zakaz** lokalizacji:
- 1)** nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zakwalifikowanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 733, 2164 i 1688.) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.³⁾);
 - 2)** zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.⁴⁾)
 - 3)** urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 4)** działalności polegającej na przetwarzaniu, zbieraniu i magazynowaniu odpadów, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
 - 5)** składów, baz w tym baz transportowych i giełd towarowych;
 - 6)** komisów samochodowych oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
 - 7)** warsztatów samochodowych, w tym usług związanych z blacharstwem i lakiernictwem oraz myjni samochodowych liczących więcej niż trzy stanowiska obsługi, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 5MNU, 6MNU oraz 1UP i 2UP;

3) Dz. U. z 2022 r. poz. 2687; Dz. U. z 2023 r. poz. 877, 1506, 1719, 1688, 1762 i 1963)

4) Dz. U. z 2022 r. poz. 2687; Dz. U. z 2023 r. poz. 877, 1506, 1719, 1688, 1762 i 1963)

- 8)** stacji paliw w tym stacji paliw na gaz płynny na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, MNR, U, Uk, ZN oraz w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy tych terenów.
- 2.** Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, poza terenem, do którego ma prawo prowadzący działalność.
- 3.** Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu oraz zasady ochrony przed hałasem ustalone w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.
- 4.** W celu ochrony terenów zieleni wprowadza się w terenach oznaczonych symbolami: ZN i 5MN nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, z możliwością wycinki ze względów bezpieczeństwa lub stanu sanitarnego drzewa oraz wyłącznie w celu realizacji zabudowy zgodnie z przepisami z zakresu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688 i 1890).
- 5.** W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:
- 1)** w szczególności w działalności produkcyjnej, usługowej i rolniczej zasadę stosowania technologii, instalacji i urządzeń zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
 - 2)** zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych (w tym indywidualnych) rozwiązań technicznych, mających na celu ograniczenie do poziomów dopuszczalnych, emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
 - 3)** zakaz stosowania elementów przestrzennych innych niż zabudowa, które uniemożliwiają naturalny przepływ powietrza od poziomu terenu do wysokości 1,5 m nad nim.
- 6.** W celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:
- 1)** zakaz :
 - a)** dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, powodujących obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych,
 - b)** wprowadzania do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych nieoczyszczonych ścieków;
 - 2)** nakaz stosowania rozwiązań z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych zabezpieczających czystość wód odbiorników.
- 7.** Postępowanie z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 lipca 2007 r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 569 i 1597) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 297).

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu

- §9.1.** Zagospodarowanie terenu oraz realizacja inwestycji na terenach obszaru położonego w granicy strefy „A” ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” wymaga spełnienia warunków § 3 Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej WIERZCHOWISKO (Dz. U. Woj. Śląsk. Nr 227 poz. 4585).

2. W stosunku do istniejącego w granicach terenu oznaczonego symbolem U_k grobu wojennego obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2337).

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§10.1. Utrzymuje się tereny komunikacji istniejące w granicach obszaru objętego planem, z zachowaniem dotychczasowych powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego obejmującego:

1) istniejące drogi publiczne:

- a)** fragment ulicy Sejmowej, stanowiącej odcinek drogi wojewódzkiej DW491, położony w granicach terenu oznaczonego symbolem **1KD-G**, obejmujący istniejący pas drogowy ze ścieżkami rowerowymi i chodnikiem wraz z terenami przeznaczonymi pod poszerzenie skrzyżowania,
- b)** fragment ulicy Stefana Kisielewskiego, stanowiącej odcinek drogi wojewódzkiej DW483, położony w granicach terenu oznaczonego symbolem **2KD-G**, obejmujący istniejący pas drogowy z chodnikiem wraz z terenami przeznaczonym pod poszerzenie,
- c)** fragment ulicy Ludowej, stanowiącej odcinek drogi wojewódzkiej DW483, położony w granicach terenu oznaczonego symbolem **3KD-G**, obejmujący istniejący pas drogowy z chodnikiem wraz z terenami przeznaczonymi pod poszerzenie,
- d)** skrzyżowanie ulic: Ludowej, Sejmowej i Stefana Kisielewskiego wraz z terenami przeznaczonymi pod poszerzenie istniejącego oraz projektowanego skrzyżowania położone w granicach terenu oznaczonego symbolem **KD**,
- e)** fragment ulicy Ludowej, położony w granicach terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z**,
- f)** fragment ulicy Gruszowej, położony w granicach terenów oznaczonych symbolami **1KD-L** i **KD-D**,
- g)** fragment ulicy Zakopiańskiej, położony w granicach terenu oznaczonego symbolem **2KD-L**;

2) projektowane drogi publiczne:

- a)** fragment ulicy (przedłużenie korytarza północnego), położony w granicach terenu oznaczonego symbolem **4KD-G**,
- b)** przedłużenie ulicy wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Grusową, położone w granicach terenu oznaczonego symbolem **2KD-Z**;

2. Wyznaczone na rysunku planu **tereny dróg publicznych** przeznaczone są do lokalizacji: budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, na terenie których obowiązują:

1) nakaz zapewnienia dostępu osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a)** zieleni izolacyjnej,
- b)** zieleni pełniącej funkcję osłonową nawierzchni,
- c)** zieleni urządzonej, oświetlenia, elementów małej architektury (tj.: stojaki rowerowe, bariery i kosze uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach oraz elementy systemu informacji miejskiej),

- d) samodzielnych ścieżek rowerowych lub stanowiących ciągi pieszo-rowerowe oraz miejsc postojowych,
- e) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych (zróżnicowania powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych), przy czym do wykonania nawierzchni przeznaczonych do ruchu rowerowego i pieszego dopuszcza się realizację nawierzchni przepuszczalnych z wyłączeniem obszaru położonego w granicy strefy „A” ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”.

3) zakaz lokalizacji:

- a) zgodnie z § 5 ust. 9,
- b) obiektów kontenerowych oraz wiat, z wyjątkiem obiektów wymienionych w poniższym pkt 4,
- c) schodów wejściowych, podestów i pochylni służących do obsługi budynków lub innych terenów,
- d) budynków i wiat zaplecza oraz zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wiat przystankowych komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni nieprzekraczającej 9,0 m², którą wyznacza rzut prostokątny zadaszenia wiaty na powierzchnię terenu, pod warunkiem zachowania wokół przejścia o minimalnej szerokości 1,5 m,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem ruchu drogowego, w szczególności oświetlenia ulicznego do wysokości 12,0 m, monitoringu miejskiego, bezobsługowych wypożyczalni rowerów i ogólnodostępnych stacji ładowania pojazdów zgodnie z ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1506 i 1681);

3. Zagospodarowanie terenu dróg publicznych w granicach wyznaczonego na rysunku planu obszaru przestrzeni publicznej, wymaga uwzględnienia ustaleń zawartych w § 6 ust. 2 pkt. 2 uchwały.

4. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, wyposażonych w urządzenia uspokajające ruch, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

5. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5,0 m z zakończeniem w postaci placu do zawracania o min. promieniu 9,0 m lub wymiarach 12,5 x 12,5 m.

§11.1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) obowiązuje zapewnienie 100 % potrzeb parkingowych związanych z inwestycją w granicach działki lub działek budowlanych, na których jest zlokalizowana inwestycja lub na działkach powiązanych funkcjonalnie i objętych jednym pozwoleniem na budowę;

2) w przypadku realizacji nowej zabudowy (w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków), a także w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń dla funkcji użytkowych: mieszkaniowej, usługowej i związanej z prowadzeniem wytwórczości obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w sposób niepowodujący ograniczeń w obsłudze parkingowej istniejącej zabudowy;

2. Ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych nowych miejsc do

parkowania w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem zabezpieczenia 50 % potrzeb parkingowych w garażu, służących do obsługi nowej zabudowy:

- 1)** mieszkaniowej: 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy nowy lokal mieszkalny;
 - 2)** usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych) i związanej z prowadzeniem wytwórczości:
 - a)** 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni użytkowej obiektów o tej funkcji,
 - b)** 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 2 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie ;
 - 3)** usługowej o funkcji handlowej:
 - a)** 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej (dodatkowej) powierzchni sprzedaży,
 - b)** 1 stanowisko dla samochodów osobowych na 2 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c)** 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego umożliwiające wjazd i wyjazd z terenu działki przodem samochodu;
 - 4)** produkcyjnej oraz służącej produkcji rolniczej:
 - a)** 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 2 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b)** 1 stanowisko postojowe dla samochodu dostawczego na każde 1000 m² powierzchni zabudowy;
 - 5)** o innych funkcjach – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 50 m² nowej powierzchni użytkowej obiektu.
- 3.** Wprowadza się następujące zasady lokalizacji nowych garaży:
- 1)** realizacja nowych garaży jako:
 - a)** jednopiętrowych lub wielopiętrowych,
 - b)** naziemnych lub podziemnych,
 - c)** wbudowanych w budynki: mieszkalne, usługowe lub służące produkcji rolniczej,
 - d)** wolnostojących, z zakazem lokalizowania jako budynek frontowy;
 - 2)** wprowadza się zakaz lokalizacji nowych garaży jako:
 - a)** obiektów tymczasowych,
 - b)** garaży blaszanych,
 - c)** zespołów garaży (zgrupowania 3 lub więcej garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane) bez zabudowy wiodącej.
- 4.** Dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 645, 760, 1163 i 1688).
- 5.** W przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 10 miejsc postojowych obowiązuje nakaz wprowadzenia zieleni wraz z drzewami pełniącymi funkcje ocieniające, spełniającej wymagania powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącej co najmniej 10 % powierzchni postojowej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12.1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej (z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym) z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1)** zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem niewprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
 - 2)** zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach, placach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.
- 3.** Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę:
 - 1)** do celów bytowych, usługowych i przemysłowych z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, po jej realizacji, na zasadach określonych przepisami w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci,
 - 2)** do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 2057, z 2023 r. poz. 1088 i 1560).
- 4.** Gospodarka ściekowa w obszarze przedmiotowego planu winna być realizowana w oparciu o system zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków w zakresie umożliwiającym odbiór i oczyszczanie ścieków z dopuszczeniem rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 i 1852), a w przypadku jej braku wyłącznie poprzez indywidualne szczelne zbiorniki na nieczystości płynne. Zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w obszarze „A” ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko”, zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej WIERZCHOWISKO (Dz. Urz. Woj. Śląsk. Nr 227 poz. 4585).
- 5.** Zaopatrzenie w ciepło – z wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji do powietrza, z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych uwzględniających ograniczenia lub zakazy wprowadzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.⁵⁾) wraz z przepisami wykonawczymi, z preferencją wykorzystania na cele grzewcze gazu sieciowego.
- 6.** Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz istniejące stacje transformatorowe 15/0,4kV, z dopuszczeniem budowy nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.⁶⁾). Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - 1)** linii elektroenergetycznych SN i nn;
 - 2)** stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn).Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych / układach komunikacyjnych / liniach rozgraniczających dróg tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci.
- 7.** Zaopatrzenie w gaz – w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.
- 8.** Obsługa telekomunikacyjna – w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne,

5) poz. 2687, Dz. U. z 2023 r. poz. 877, 1506, 1719, 1688, 1762 i 1963

6) poz. 1723, 2127, 2243, 2370, 2687, z Dz.U. z 2023 r. poz. 295, 1495, 1681, 1506, 1597, 1785, 1688 i 1762

z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, 1933, 2581, z 2023 r. poz. 1703 i 2005) oraz ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. Dla wód opadowych i roztopowych obowiązuje:

- 1)** nakaz odprowadzenia do istniejących, magistralnych i rozdzielczych sieci kanalizacji deszczowej pod warunkiem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych, regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 2)** dopuszczenie rozwiązań indywidualnych w obszarze „A” ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko” wyłącznie oczyszczonych, na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni (z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód) oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych.
- 3)** zakaz:
 - a)** zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na gruncie wód opadowych oraz kształtowania powierzchni działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1478, 1688 i 1963),
 - b)** stosowania elementów przestrzennych innych niż zabudowa, które uniemożliwiają naturalny spływ wód,
 - c)** odprowadzania (zagospodarowania) wód z terenu wpływającego negatywnie na korpus drogi publicznej zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 9 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 645, 760, 1163 i 1688).

10. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

11. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów rozporządzenia z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§13.1. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału:

- 1)** parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a)** minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 900 m²,
 - b)** minimalna szerokość frontu wydzielanych działek: 17,0 m;
- 2)** kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 – 5MN**, ustala się:

- 1)** przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2)** przeznaczenie dopuszczalne:
 - a)** budynki gospodarcze,
 - b)** garaże i wiaty;

- 3)** szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- a)** zabudowa wyłącznie w formie budynków wolnostojących,
 - b)** zakaz zabudowy szeregowej i grupowej;
- 4)** wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a)** maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MN, 3MN, 4MN, 5MN – 15 %,
 - 2MN – 18 %,
 - b)** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MN, 3MN, 4MN, 5MN – 65 %,
 - 2MN – 50 %,
 - c)** maksymalna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MN, 3MN, 4MN, 5MN – 0,25,
 - 2MN – 0,3,
 - d)** minimalna intensywność zabudowy: 0,06,
 - e)** maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - f)** maksymalna wysokość:
 - garaży i wiat – 4,5 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki – 12,0 m.

2. W odniesieniu do obszaru stanowiska archeologicznego i strefy ochrony archeologicznej OW, zlokalizowanych w terenie 5MN, obowiązują ustalenia § 7.

3. Dla terenów MN położonych w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-9 MNU**, ustala się:

- 1)** przeznaczenie podstawowe:
- a)** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b)** zabudowa usługowa;
- 2)** przeznaczenie dopuszczalne:
- a)** zabudowa związana z wytwórczością,
 - b)** dla terenu 4MNU: zabudowa produkcyjna nieuciążliwa, zabudowa ogrodnicza, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3)** szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a)** lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy usługowej:
 - może stanowić nie więcej niż 1/3 powierzchni użytkowej właściwego budynku,
 - może być lokalizowana powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b)** dopuszcza się zabudowę usługową zdefiniowaną w § 4 ust 1. pkt. 7 z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego oraz szpitali,
 - c)** zabudowa usługowa wymaga realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami takich jak: pochylnie i podesty, w granicach terenu działki budowlanej,
 - d)** zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej i ogrodniczej w formie budynków frontowych,
 - e)** dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust. 3 pkt. 3 wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji we frontowej części działki;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a)** maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MNU, 2MNU, 6MNU – 8MNU – 20 %,
 - 3MNU – 25 %,
 - 4MNU – 40 %,
 - 5MNU, 9MNU – 15 %;
- b)** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MNU – 3MNU, 5MNU – 8MNU – 50 %,
 - 4MNU – 20 %,
 - 9MNU – 60 % ;
- c)** maksymalna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MNU – 3MNU, 5MNU, 8MNU, 9MNU – 0,2,
 - 4MNU, 6MNU, 7MNU – 0,3,
- d)** minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- e)** maksymalna wysokość:
 - zabudowy – 10,0 m,
 - obiektów budowlanych innych niż budynki – 12,0 m od poziomu terenu;

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 4 – 9MNU znajdujących się na obszarze położonym w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-3MNR**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a)** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b)** zabudowa służąca produkcji rolniczej,
- c)** zabudowa ogrodnicza;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a)** dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową w formie budynku frontowego jako samodzielna funkcja lub uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- b)** dopuszcza się nową zabudowę ogrodniczą, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej z zakazem sytuowania jako budynek frontowy,
- c)** realizacja zabudowy wymienionej w powyższym punkcie 1 lit. b) i c) w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową, wymaga zastosowania zieleni izolacyjnej stanowiącej roślinność niską i wysoką wzdłuż granicy działki w pasie o szerokości co najmniej 4,0 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a)** maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MNR, 3MNR – 12 %,
 - 2MNR – 15 %,
- b)** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MNR – 40%,
 - 2MNR, 3MNR – 70 %,
- c)** maksymalna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1MNR, 3MNR – 0,2,
- 2MNR – 0,15,

- d)** minimalna intensywność zabudowy – 0,06,
- e)** maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1MNR, 3MNR – 10,0 m,
 - 2MNR – 8,0 m,
- f)** maksymalna wysokość obiektów innych niż budynki – 9,0 m;

2. Dla terenów MNR położonych w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1)** przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2)** szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a)** dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust. 3 pkt. 3 wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji we frontowej części działki,
 - b)** nakaz realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami takich jak pochylnie i podesty w granicach terenu działki budowlanej;
- 3)** wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a)** maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %,
 - b)** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
 - c)** intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – 0,1,
 - d)** maksymalna wysokość:
 - zabudowy – 10,0 m,
 - obiektów inne niż budynki – 12,0 m;

2. Dla terenu U znajdującego się w obszarze położonym w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonym graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U_k** ustala się:

- 1)** przeznaczenie:
 - a)** zabudowa usługowa – kultu religijnego,
 - b)** zieleni urządzona,
 - c)** teren placu;
- 2)** szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a)** nakaz zachowania terenu w formie placu z komunikacją pieszą, z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej wymiany lub uzupełnień także zielenią niską,
 - b)** dopuszcza się:
 - lokalizację parkingu o powierzchni nie przekraczającej 13 % terenu,
 - lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych służących organizacji imprez okolicznościowych wyłącznie na czas ich trwania,
 - zmianę lokalizacji grobu wojennego na zasadach określonych w ustawie z dnia 28 marca 1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych (Dz. U. z 2018 r. poz.

2337),

- c) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - budynków i wiat zaplecza w formie obiektów wolnostojących,
 - wolnostojących zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 23 %,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,3,
 - minimalna – 0,2,
- d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy zaliczanej do wysokiej, istniejącej w dniu wejścia w życie planu – 19,5 m,
 - obiektów inne niż budynki – 12,0 m;

2. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 2UP**, ustala się:

1) przeznaczenie:

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

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) lokalizacja zabudowy produkcyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową, w tym z terenami oznaczonymi symbolem MNU wymaga zastosowania zieleni izolacyjnej stanowiącej roślinność niską i wysoką w pasie wzdłuż granicy działki o szerokości co najmniej 4,0 m,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów wymienionych w § 5 ust. 3 pkt. 3 wyłącznie jako uzupełnienie zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji we frontowej części działki,
- c) nakaz realizacji urządzeń zapewniających dostęp do budynku osobom ze szczególnymi potrzebami takich jak pochylnie i podesty w granicach terenu działki budowlanej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 20 %,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
- c) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,3,
 - minimalna – 0,06,
- d) maksymalna wysokość:
 - zabudowy – 10,0 m,
 - obiektów inne niż budynki – 12,0 m.

§20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 – 3RP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa,
 - b) zabudowa ogrodnicza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: w terenie 3RP zabudowa służąca produkcji rolniczej w gospodarstwach hodowlanych nie przekraczających 40 DJP;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) lokalizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową, w tym z terenami oznaczonymi symbolem MNU i MNR, wymaga zastosowania zieleni izolacyjnej stanowiącej roślinność niską i wysoką w pasie wzdłuż granicy działki o szerokości co najmniej 4,0 m,
 - b) w terenie 3RP dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową jako uzupełnienie zabudowy służącej produkcji rolniczej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - b) 1RP – 30 %,
 - c) 2RP – 20 %,
 - d) 3RP – 12 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1RP – 0,4,
 - 2RP, 3RP – 0,3,
 - g) minimalna intensywność zabudowy: 0,06,
 - h) maksymalna wysokość:
 - zabudowy – 10,0 m,
 - obiektów inne niż budynki – 12,0 m;

2. Dla terenów RP znajdujących się w obszarze położonym w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonym graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) grunty orne,
 - b) uprawy polowe,
 - c) zieleń urządzona i rekreacyjna,
 - d) ekstensywne użytkowanie rekreacyjne na potrzeby:
 - turystyki pieszej i rowerowej,
 - funkcji dydaktycznej i edukacyjnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz zmiany ukształtowania terenu w celu zachowania naturalnego spadku umożliwiającego spływ wód,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz innych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz utwardzania terenu,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 95 %.

2. Dla terenu ZN znajdującego się w obszarze położonym w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierchowisko”, oznaczonym graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD**, stanowiącego skrzyżowanie dróg klasy technicznej głównej i zbiorczej, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a)** droga publiczna klasy głównej,
- b)** zieleń urządzona;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a)** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b)** teren przeznaczony do przekształceń przestrzennych i przebudowy, poprzez realizację jezdni, oraz terenów komunikacji pieszej i zieleni,
- c)** dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
- d)** obowiązuje wyposażenie w zieleń urządzoną o powierzchni nie mniej niż 20 % powierzchni terenu,

2. Dla terenu obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 uchwały.

3. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-G** (ul. Sejmowa), **2KD-G** (ul. Stefana Kisielewskiego), **3KD-G** (ul. Ludowa), ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a)** szerokość w liniach rozgraniczających od 18,0 do 19,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- b)** zachowuje się zagospodarowanie terenów z jezdnią, chodnikami i zielenią urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KD-G, 2KD-G, 3KD-G, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 uchwały.

§24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KD-G** (projektowane przedłużenie korytarza północnego), ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a)** szerokość w liniach rozgraniczających od 29,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b)** ustala się zagospodarowanie terenu z jezdnią, obustronnymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi oraz zielenią urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 4KD-G, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 uchwały.

§25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-Z** (ul. Ludowa), ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 16,0 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-Z, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 uchwały.

3. W granicach obszaru przestrzeni publicznej, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

§26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-Z**, ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:

- a)** szerokość w liniach rozgraniczających, od 16,0 m do 17,5 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- b)** ustala się zagospodarowanie terenu z jezdnią, obustronnymi chodnikami, ścieżkami rowerowymi oraz zielenią urządzoną,
- c)** dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-Z, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 uchwały.

3. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§27.1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-L** (ulica Gruszowa) i **2KD-L** (ulica Zakopiańska), ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a)** szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu:
 - 1KD-L od 15,0 do 16,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KD-L od 2,6 do 6,5 m;
- b)** dopuszcza się lokalizację terenów komunikacji pieszej, zieleni urządzonej oraz miejsc postojowych,
- c)** nakaz stosowania urządzeń spowalniających ruch kołowy.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KD-L i 2KD-L, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 uchwały.

§28.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KD-D** (fragment ul. Gruszowej), ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a)** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 15,0 do 16,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- b)** nakaz stosowania urządzeń spowalniających ruch kołowy.

2. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

§29.1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1IE, 2IE i 3IE**, ustala się:

1) przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a)** teren stacji transformatorowej SN/nN oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- b)** dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób niekolidujący z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi,
- c)** nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej,
- d)** ustala się obowiązek ogrodzenia terenu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a)** intensywność zabudowy:
 - maksymalna 0,5,
 - minimalna 0,01,

- b)** maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50 %,
 - c)** minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 10 %,
 - d)** maksymalna wysokość:
 - budynków związanych z infrastrukturą techniczną – 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m (mierzona od poziomu terenu);
- 4)** geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.
- 2.** Dla obszaru położonego w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.
- §30.1.** Dla terenu oznaczonego symbolami **IW** ustala się:
- 1)** przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi;
 - 2)** zasady zagospodarowania terenu:
 - a)** dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób niekolidujący z sieciami i urządzeniami wodociągowymi,
 - b)** nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L,
 - c)** ustala się obowiązek ogrodzenia terenu;
 - 3)** wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a)** intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - minimalna 0,01,
 - maksymalna 0,5,
 - b)** maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50 %,
 - c)** minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 10 %,
 - d)** maksymalna wysokość:
 - budynków związanych z infrastrukturą techniczną 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m (mierzona od poziomu terenu);
 - 4)** geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.
- 2.** Dla obszaru położonego w granicach strefy ochronnej „A” ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, oznaczonego graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.

Przepisy końcowe

§31. 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 %.

§32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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