

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, w rejonie ulic: Komornickiej, Filtrowej, Falistej i Srebrnej - Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz 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. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, w rejonie ulic: Komornickiej, Filtrowej, Falistej i Srebrnej, 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. 56,1 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 945.LXX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, w rejonie ulic: Komornickiej, Filtrowej, Falistej i Srebrnej.

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 1:1000.

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, określonych w rozdziałach od 1 do 8 uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 uchwały;
- 3) końcowych, określonych w rozdziale 10 uchwały;
- 4) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
  - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) U-P – teren usług lub produkcji,
  - d) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - e) L – teren lasu,
  - f) ZN – teren zieleni naturalnej,
  - g) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - h) KDL – teren drogi lokalnej,
  - i) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - j) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) numer porządkowy wyróżniający teren wydzielony liniami rozgraniczającymi spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu i symbolu literowym;
- 6) granica strefy ochrony archeologicznej.

3. Oznaczeniami graficznymi dla obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych są:

- 1) teren stanowiska archeologicznego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Częstochowy;
- 2) granica obszaru z ograniczeniami wykonywania obiektów budowlanych, położonego w odległości mniejszej lub równej 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.

4. Oznaczeniami graficznymi na rysunku planu mającymi charakter informacyjny i niebędącymi ustaleniami planu są:

- 1) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) punkty widokowe z panoramą na miasto i dolinę rzeki;
- 3) granica korytarza ekologicznego;
- 4) sieć wodociągowa magistralna;
- 5) główny kolektor kanalizacji sanitarnej;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa E;
- 7) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Srocko-Olsztyn (Obszar A);
- 8) wały przeciwpowodziowe;
- 9) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty.

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

6. 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.

7. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

8. 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.

**§4.1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym (bądź symbolem literowym wraz z numerem porządkowym, służącym identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych) część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
  - 2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające;
  - 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;
  - 4) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego realizacji plan nie dopuszcza;
  - 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość usytuowania zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu; nie dotyczy ona podziemnych części budynków oraz elementów architektonicznych takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji oraz obiekty takie jak portiernie.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **uchwała** – 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 art. 2 pkt 35 ustawy;
  - 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145);
  - 6) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852 i 2029);
  - 7) **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. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724);
  - 8) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ogólne zasady kształtowania zabudowy

**§5.1.** Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) terenów zieleni urządzonej;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących ustalonemu przeznaczeniu terenu oraz innych o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) dróg wewnętrznych, parkingów, garaży;
- 4) obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 5) zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

3. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z określonymi w Rozdziale 8 zasadami i wskaźnikami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy może być wykorzystany jedynie pod lokalizację:

- 1) ogrodzenia;
- 2) utwardzonego wjazdu na teren działki, ciągów komunikacji pieszej, zadaszonych i osłoniętego miejsca na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) obiektów małej architektury.

5. W odniesieniu do zabudowy, która w dniu uchwalenia planu znajduje się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a wyznaczoną linią zabudowy:

- 1) dopuszcza się jej nadbudowę, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się jej rozbudowę zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy należy odnosić do terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

7. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa, budynków:

- 1) o wysokości równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę o nie więcej niż 1,0 m ponad istniejącą wysokość budynku w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę, 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 ich rozbudowę i nadbudowę, w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu

uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

8. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów.

9. Dopuszcza się umieszczanie na budynkach elementów takich jak: panele słoneczne lub fotowoltaiczne, urządzenia techniczne i instalacje, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych.

10. Zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych:

- 1) rozwiązania architektoniczne dla zabudowy w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób jednolity;
- 2) należy stosować naturalne materiały wykończeniowe takie jak: tynk lub cegła, kamień, beton, szkło, drewno, stal bądź ich realistyczne imitacje;
- 3) na dużych powierzchniach elewacji należy stosować farby i tynki zewnętrzne w jasnych kolorach o niskiej intensywności nasycenia;
- 4) zastosowanie farb i tynków o dużym nasyceniu koloru możliwe jest na maksymalnie 25% powierzchni elewacji.

§6. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

§7. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**

§8.1. Ustala się ochronę terenu stanowisk archeologicznych:

- 1) AZP nr 86-49/14 - Obozowisko/osada/śląd osadniczy (Epoka kamienia/Kultura łużycka/Pradzieje/okres nowożytny);
- 2) AZP nr 86-49/15 - Obozowisko/osada (Epoka kamienia/Kultura łużycka/Kultura przeworska/okres wpływów rzymskich/Pradzieje);
- 3) AZP nr 86-49/16 – Osada (Kultura łużycka/Pradzieje);

wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Częstochowy, oznaczonych graficznie na rysunku planu.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską oznaczony graficznie na rysunku planu obszar zlokalizowany w strefie ochrony archeologicznej.

3. W granicach stanowisk archeologicznych i strefy ochrony archeologicznej, wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu należy prowadzić na warunkach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. 2024 r. poz. 1292).

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§9. Na rysunku planu oznaczono obszar w odległości 50 m od stopu wału przeciwpowodziowego, chroniony na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 1089 i 1473). Na obszarze tym, zgodnie z art. 176 ust. 1 pkt 2 i 5 Prawa wodnego zakazuje się:

- 1) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;

- 2) wykonania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

**§10.** Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie istniejącej sieci średniego ciśnienia musi uwzględniać strefy kontrolowane i działające w ich zasięgu ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

**§11.** Wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, przy zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić pasy ochrony funkcyjnej, w granicach których lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, Dz. U. z 2019 r. poz. 2448), zabezpieczenia przed porażeniem i pożarem oraz zapewnienia bezpieczeństwa pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, Dz. U. z 2003 r. nr 47 poz. 401).

## **Rozdział 5.**

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

**§12.1.** W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zmian, o których mowa w przepisach art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834 i 1089);
- 2) nowych przedsięwzięć mogących zawsze 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 4) 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;
- 5) otwartych placów składowych, baz w tym baz transportowych oraz giełd towarowych;
- 6) komisów samochodowych oraz obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
- 7) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem MNW i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MN-U:
  - a) nowych przedsięwzięć mogących 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
  - b) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny.

2. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na fizjografię terenu (duże spadki terenu) wprowadza się zakaz:

- 1) podnoszenia rzędnej terenu działki budowlanej;
- 2) realizacji pełnej podmurówki przy budowie ogrodzeń przebiegającej w osi prostopadłej do kierunku spadku terenu.

**§13.1.** 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.

2. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;

jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zasadę stosowania 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 ograniczenia emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza co najmniej do poziomów dopuszczalnych, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

4. W celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych zabezpieczających czystość wód odbiorników;
- 3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U z 2019 r. poz. 1311).

5. Ustala się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 399) oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

6. Ustala się możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób uwzględniający zachowanie standardów jakości środowiska oraz potrzeb ochrony zdrowia, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

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

8. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, może być realizowana z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

9. Ustala się zasadę ochrony powierzchni ziemi zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w szczególności - przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi poprzez zapobieganie niszczeniu gleby, ograniczaniu niszczenia pokrycia terenu roślinnością, zapewnieniu racjonalnego wykorzystania warstwy próchnicznej gleby oraz jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu.

10. Obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

11. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 326 Częstochowa E).

12. Obszar objęty planem położony jest na obszarze dorzecza Odry, w związku z czym, stosownie do zakresu inwestycji, należy uwzględnić przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).

## **Rozdział 6.**

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

**§14.1.** Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem układ komunikacyjny, z zachowaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym oraz dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy obejmującej:

1) istniejące drogi publiczne:

- a) ul. Srebrna, odcinek położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,
- b) ul. Komornicka, odcinek położony w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDL,
- c) ul. Filtrowa położona w granicach terenu oznaczonego symbolem 8KDD;

2) projektowane drogi publiczne położone w granicach terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 7KDD;

3) drogi wewnętrzne położone w granicach terenów oznaczonych symbolami od 1KR do 5KR.

2.W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń komunikacyjnych związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym - stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 3) zieleni urządzonej.

3. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazd i dojście do działek budowlanych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

4. Parametry dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 3, 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.

**§15.1.** Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga urządzenia miejsc do parkowania:

- 1) w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane w formie parkingu terenowego lub zlokalizowane w garażu;
- 2) w sposób, który nie powoduje ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia na terenie działki budowlanej, 100% potrzeb w zakresie miejsc do parkowania, generowanych przez zamierzenie budowlane.

3. Ustala się wskaźniki służące określeniu minimalnej liczby miejsc do parkowania, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub



działki budowlanej, w tym np. odbiorców usług, osób zatrudnionych oraz obsługi w zakresie dostaw i zaopatrzenia:

- 1) 2 miejsca dla samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce dla samochodów osobowych przypadające na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) 1 miejsce dla samochodów osobowych przypadające na każde 30 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej dostępnej dla klienta, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 4) 1 miejsce dla samochodów osobowych przypadające na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
- 5) 1 miejsce dla samochodów osobowych przypadające na 4 osoby zatrudnione na jedną, najliczniejszą zmianę.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji nowych garaży:

- 1) realizacja nowych garaży jako:
  - a) jednopoziomowych naziemnych,
  - b) jednopoziomowych podziemnych,
  - c) wbudowanych w budynki: mieszkalne, usługowe lub związane z prowadzeniem produkcji;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych garaży jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków o innej funkcji;
- 3) zakaz lokalizacji nowych garaży jako:
  - a) obiektów tymczasowych,
  - b) garaży blaszanych,
  - c) zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).

5. Należy zapewnić miejsca do parkowania 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

## **Rozdział 7.**

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

**§16.1.** 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) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym - od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych: ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 757).

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i usługowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie

przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) oraz w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 275).

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po ewentualnym wstępnym oczyszczeniu na terenie zakładu do parametrów określonych w przepisach Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1757);
- 3) realizacja gospodarki ściekowej w granicach obszaru objętego planem w oparciu o system zbiorowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) możliwość odprowadzenia wód na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 2) możliwość zatrzymania i wykorzystania w granicach działki budowlanej;
- 3) możliwość odprowadzenia do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zakaz odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wraz z przepisami wykonawczymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się możliwość:

- 1) rozbudowy istniejącej sieci średniego napięcia oraz budowy nowych sieci średniego i niskiego napięcia, i stacji transformatorowych SN/nN, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;
- 2) przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się możliwość:

- 1) wykorzystania do ogrzewania obiektów gazu sieciowego;
- 2) zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- 3) wykorzystania do ogrzewania obiektów lokalnych systemów sieci ciepłej;
- 4) zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.

9. W granicach obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się możliwość rozbudowy istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia oraz budowę nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

10. W granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość rozbudowy istniejących i budowy nowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. - Prawo telekomunikacyjne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 34, 834 i 1222) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§17.1.** Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek budowlanych – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów z zakresu ich przeznaczenia oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania**

**§18.1.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **10MNW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** teren usług;
- 3) **przeznaczenie wykluczone:** teren usług handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz usług administracji;
- 4) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**
  - a) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, jako towarzyszące funkcji mieszkaniowej, w formie lokali użytkowych, zlokalizowanych w części budynku mieszkalnego,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dla nowej zabudowy, ich odległość od przylegającej do działki budowlanej drogi publicznej lub wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku planu, nie może być mniejsza niż odległość frontowej ściany budynku mieszkalnego od tej drogi;
- 5) **wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - maksymalna – 0,4,
    - minimalna – 0,1,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 6) **zasady kształtowania zabudowy:**
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 8,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla terenów od 1MNW do 3MNW i 8MNW,
    - 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla pozostałych terenów MNW,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki: 10,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachu od 30 do 40°,
    - dachy płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem od 1MNW do 5MNW oraz od 8MNW do 10MNW w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej mają zastosowanie ustalenia §8 ust. 3.

**§19.** Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **6MN-U** ustala się:

**1) przeznaczenie:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług;

**2) przeznaczenie wykluczone:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- c) teren usług edukacji,
- d) teren usług administracji;

**3) zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**

a) zakazuje się:

- realizacji zabudowy usługowej związanej z naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych w tym myjni samochodowych,
- realizacji zabudowy usługowej związanej z naprawą i obsługą maszyn rolniczych,
- zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej na potrzeby handlu w formie: targowiska, giełdy towarowej, obiektów sprzedaży i magazynowania wymagających terenowej ekspozycji: środków transportu, sprzętu budowlanego, sprzętu rolniczego, materiałów budowlanych, opału oraz innych materiałów sypkich,
- lokalizacji działalności o charakterze transportowym, w tym np. baz i składów,

b) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów budowlanych, niezbędnych do prowadzenia działalności usługowej,
- lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, przy czym dla nowej zabudowy, ich odległość od przylegającej do działki budowlanej drogi publicznej lub wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku planu, nie może być mniejsza niż odległość frontowej ściany budynku mieszkalnego lub usługowego;

**4) wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 1,2,
  - minimalna – 0,1,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

**5) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 14,0 m od poziomu terenu,
- c) geometria dachów:
  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu od 30 do 42°,
  - dachy płaskie.

**§20.** Dla terenu **usług lub produkcji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

**1) przeznaczenie:**

- a) teren usług handlu,
- b) teren usług rzemieślniczych,

c) teren produkcji;

**2) przeznaczenie uzupełniające:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) teren usług biurowych;

**3) przeznaczenie wykluczone:** teren elektrowni wiatrowych;

**4) zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**

- a) nakazuje się nasadzenia pasa zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, tworzącej pas zieleni izolacyjnej, wzdłuż ogrodzenia działki, na styku z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem MN-U, jeżeli pozwala na to istniejąca w momencie wejścia w życie planu zabudowa oraz istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się:
  - przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit a, jedynie jako istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - realizację obiektów towarzyszących zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie (obiekty budowlane oraz elementy zagospodarowania terenu niezbędne, uzupełniające lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu), takich jak np.: towarzyszące produkcji i usługom obiekty typu biurowego, pełniące funkcje administracyjne i socjalne oraz place manewrowe i rozładunkowe;

**5) wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 1,5,
  - minimalna – 0,1,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

**6) zasady kształtowania zabudowy:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
- b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki 17,0 m od poziomu terenu.

**§21.1.** Dla terenu **rolnictwa**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu** - zakaz lokalizacji zabudowy i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) **wskaźniki zagospodarowania terenu** - udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 95%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RN w granicach, oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej, mają zastosowanie ustalenia §8 ust. 3.

**§22.1.** Dla terenów **lasu**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **2L** ustala się:

- 1) **przeznaczenie:** teren lasu;
- 2) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:**
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami gospodarki leśnej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną i ochroną lasów.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2L w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej mają zastosowanie ustalenia §8 ust. 3.

**§23.** Dla terenu **zieleni**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie**: teren zieleni naturalnej;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu**:

a) zakaz lokalizacji zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- obiektów tymczasowych,

- urządzeń wodnych.

4) **wskaźniki zagospodarowania terenu** – udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 80%.

**§24.** Dla terenu **komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) **przeznaczenie**: teren drogi zbiorczej (część ul. Srebrnej);

2) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 14,0 m do 18,0 m,

b) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej.

**§25.** Dla terenu **komunikacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) **przeznaczenie**: teren drogi lokalnej (część ul. Komornickiej);

2) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - od 10,0 m do 15,0 m,

b) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej.

**§26.1.** Dla terenów **komunikacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1KDD** do **8KDD** ustala się:

1) **przeznaczenie** – teren drogi dojazdowej;

2) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 8,0 m do 13,0 m,

b) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem od 1KDD do 5KDD oraz 7KDD i 8KDD w granicach oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony archeologicznej mają zastosowanie ustalenia §8 ust. 3.

**§27.1.** Dla terenów **komunikacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **5KR** ustala się:

1) **przeznaczenie** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) **zasady zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 9,0 m do 14,0 m,

b) dopuszcza się zagospodarowania terenu w formie jednoprzestrzennego terenu komunikacji pieszojezdnej,

c) zakaz lokalizacji budynków, wiat i obiektów tymczasowych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem od 3KR do 5KR w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej mają zastosowanie ustalenia §8 ust. 3.

**Rozdział 10.**  
**Przepisy końcowe**

**§28.** 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%.

**§29.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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