

**Projekt**

z dnia 19 września 2013 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie  
w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Kopalnianej, Leśnej i Wilgowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów, w rejonie ulic: Kopalnianej, Leśnej i Wilgowej.

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar ograniczony ulicami Leśną i Kopalnianą, przebiegiem planowanej drogi głównej - zachodniej obwodnicy miasta oraz granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Lubliniec - Częstochowa - odcinek I, uchwalonego Uchwałą Nr 612/XLIII/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 kwietnia 2005 r.

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

**§ 3. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części uchwały „planem” ustala przeznaczenie terenów oraz określa sposób ich zagospodarowania i zabudowy.

2. Integralną częścią planu są:

- 1) część tekstowa, której treść stanowi uchwała;
- 2) część graficzna, sporządzona w formie rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, określające:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - d) zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy wraz z określeniem parametrów i wskaźników,
  - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - f) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - j) stawki procentowe, na podstawie których ustalana będzie opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określające:
- a) przeznaczenie poszczególnych terenów,
  - b) warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów,
  - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszary narażone na podtopienia;
- 5) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) **MN,ZP** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem zieleni,
  - d) **U** - tereny zabudowy usługowej,
  - e) **R** - tereny rolnicze,
  - f) **R/KD-Z** - tereny rolnicze w pasie rezerwowanym pod przyszłą budowę drogi zbiorczej,
  - g) **KD-L** - tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
  - h) **KD-D** - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
  - i) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
  - j) **IT** - tereny infrastruktury technicznej,
  - k) **Ko** - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
  - l) **EE** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - m) **WS** - tereny wód powierzchniowych – rowy odwadniające;
- 6) numery wyróżniające poszczególne tereny o różnych zasadach zagospodarowania, o tych samych symbolach literowych;
- 7) oznaczenia literowo-graficzne, przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) **A-Nr 96,97** - stanowiska archeologiczne.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym między innymi:

- 1) trasy istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym linia elektroenergetyczna 30 kV;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej 30 kV, określający orientacyjnie występowanie pola elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych;
- 3) trasy istniejących rowów odwadniających;
- 4) planowany przebieg drogi głównej – zachodniej obwodnicy miasta, wymagającej opracowania koncepcji przebiegu;
- 5) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej, w tym numery ewidencyjne działek.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

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

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

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

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem literowo-liczbowym;
- 4) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub istniejących obiektów budowlanych w dotychczasowej formie, z możliwością przekształceń na warunkach określonych w planie;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje zabudowy i zagospodarowania, które winny dominować w granicach terenu i którym są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe i mogących z nim harmonijnie współistnieć;
- 7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków określonej funkcji wraz z budynkami i innymi obiektami budowlanymi towarzyszącymi tej zabudowie;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji: budynków, nośników reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii

przez elementy budynków takie jak: gzymsy, ryzality, okapy, zadaszenia, balkony, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;

- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi;
- 10) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 11) **szyldzie** - należy przez to rozumieć tablicę informacyjną umieszczoną na istniejącym obiekcie budowlanym o powierzchni tablicy reklamowej do 1,0 m<sup>2</sup>;
- 12) **tablicy reklamowej typu billboard** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m<sup>2</sup> lub wysokości całkowitej przekraczającej 5,0 m od poziomu gruntu;
- 13) **reklamie świetlnej o zmiennej treści** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy wykorzystujący w swoim przekazie ruchomy obraz;
- 14) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni tworzone przez zespoły: roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniące funkcje osłonowe lub izolujące przed nadmiernym hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 15) **zabudowie ogrodniczej** - należy przez to rozumieć zabudowę służącą produkcji rolniczej w zakresie ogrodnictwa, w tym szczególnie obiekty takie jak szklarnie i tunele foliowe oraz obiekty składowo-magazynowe, z wyłączeniem zabudowy inwentarskiej związanej z chowem i hodowlą zwierząt.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale w tym w szczególności określenia:

- 1) **działki budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 3) **powierzchni zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997;
- 4) **urządzeń infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć przewody lub urządzenia, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.);
- 5) **obiekty budowlanego, budynku, budowli, urządzenia budowlanego, obiektu małej architektury, tymczasowego obiektu budowlanego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego, zabudowy zagrodowej** - należy rozumieć zgodnie z definicjami umieszczonymi w przepisach zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **terenów zieleni, zadrzewień** - należy rozumieć zgodnie z definicjami umieszczonymi w przepisach zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn. zm.);
- 7) **urządzeniach wodnych** – należy rozumieć zgodnie z definicją tego pojęcia zawartą w art. 9 pkt 19 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.);
- 8) **gruntów zadrzewionych i zakrzewionych** – należy rozumieć zgodnie z definicją tych pojęć zawartą w załączniku nr 6 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454, z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem miejscowym**

#### **Oddział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. Określa się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony i kształtowania:

- 1) grunty zadrzewione i zakrzewione oraz łąki - dominujące w strukturze przestrzennej obszaru objętego planem;
- 2) obszary narażone na podtopienia, charakteryzujące się niekorzystnymi warunkami ekofizjograficznymi.

2. Obejmuje się ochroną elementy zagospodarowania przestrzennego określone w ust. 1 pkt 1 i 2, poprzez wprowadzenie następujących nakazów w zagospodarowaniu terenów:

- 1) ograniczenia lokalizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 2) utrzymania dominującego udziału gruntów zadrzewionych i zakrzewionych oraz łąk w obrębie obszarów narażonych na podtopienia.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie kształtowania zabudowy wprowadza się nakaz:

- 1) kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w sposób typowy dla terenów podmiejskich, poprzez realizację zabudowy niskiej, z dużym udziałem terenów zieleni;
- 2) ujednoczenia formy architektonicznej i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych w granicach jednej działki budowlanej, w tym:
  - a) dla nowych budynków kolorystyka obiektów budowlanych: tynki jasne, w odcieniach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania materiałów naturalnych, takich jak cegła klinkierowa, kamienie naturalne,
  - b) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, sidingu oraz blach.

2. Ustala się następujące zasady realizacji nowych ogrodzeń:

- 1) wysokość ogrodzeń ograniczona do 1,80 nad poziomem terenu;
- 2) kolorystyka ogrodzeń:
  - a) elementów ażurowych – czerń, grafit z dopuszczeniem szarości,
  - b) elementów pełnych – klinkier, kamień wapienny, piaskowiec lub tynk w odcieniach bieli i szarości;
- 3) wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń z płyt blaszanych i prefabrykatów betonowych z dopuszczeniem stosowania dwustronnych ogrodzeń betonowych o fakturze imitującej łupany piaskowiec oraz kształtek i pustaków łupanych;
- 4) struktura ogrodzeń ażurowa, z dopuszczeniem stosowania elementów pełnych w strefie wejścia i wjazdu, o długości nie większej niż 30 % łącznej długości linii ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych.

3. W zakresie lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami: 2MN; 1MN,ZP; 2MN,ZP; R; R/KD-Z; IT; Ko; EE;
- 2) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1MN i MNU wprowadza się zakaz lokalizacji tablic reklamowych typu billboard oraz reklam świetlnych o zmiennej treści;
- 3) wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) lokalizacja nośników reklamowych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1MN, MNU – wyłącznie we frontowej części działek od strony ulic: Kopalnianej i Leśnej,
  - b) lokalizacja nośników reklamowych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U – wyłącznie od strony: drogi wewnętrznej KDW-2,
  - c) lokalizacja nośników reklamowych w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MN,ZP wyłącznie od strony ulicy Kopalnianej;
- 5) montaż szyldów informujących o prowadzonej działalności wyłącznie w obrębie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w którym ta działalność jest prowadzona – płasko na ścianie, z dopuszczeniem

umieszczenia w witrynie lokalu, w którym działalność jest prowadzona (maksymalnie na 20 % powierzchni witryny);

6) dopuszcza się montaż nośników reklamowych i szyldów na ogrodzeniach, pod warunkiem, że krawędź szyldu lub tablicy nie będzie wychodzić poza obrys ogrodzenia, a ich łączna powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni ogrodzenia wzdłuż dróg.

4. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów, zawartych w Rozdziale 3 uchwały.

## **Oddział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9.** Ustala się następujące zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem:

1) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg;

2) inwestycji realizowanych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U;

3. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz:

1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2008 Nr 25, poz. 150, z późn. zm.);

2) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;

3) instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059);

4) lokalizacji stacji paliw gazu płynnego;

5) lokalizacji stacji kontroli pojazdów, składów i magazynów w tym: lokalizacji składów opału i materiałów budowlanych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem U;

6) lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21).

4. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

**§ 10. 1.** W zakresie ochrony wartości krajobrazowych ustala się:

1) obowiązek zachowania istniejących skupisk drzew śródpolnych, przydrożnych oraz drzew i krzewów wzdłuż rowów odwadniających i maksymalnego ich wykorzystania do kształtowania terenów powierzchni biologicznie czynnej i nowych sposobów użytkowania terenów, z dopuszczeniem wycinki drzew na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

2) wymóg wprowadzenia zadrzewień w pasach drogowych projektowanych dróg określonych na rysunku planu symbolami KD-L1 i KD-L2 w formie szpalerów, założeń alejowych lub kompozycji pojedynczych nasadzeń;

3) zakaz składowania, na terenie objętym planem, mas ziemnych i gruzu oraz innych materiałów nie związanych z procesem budowlanym.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, w granicach terenów objętych inwestycjami budowlanymi ustala się:

- 1) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby zalegającej pod inwestycją i wykorzystania jej w biologicznie czynnej części działek budowlanych lub terenu objętego inwestycją, przy czym dopuszcza się jej wykorzystanie do rekultywacji innych terenów;
- 2) zakaz zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi związanych z zagospodarowaniem terenów dla potrzeb nowych funkcji, w tym zakaz zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych oraz prowadzących do powstawania zalewisk bezodpływowych.

3. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód płynących i wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania do ziemi i wód ścieków nie spełniających wymogów dotyczących jakości określonych w przepisach ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych do poziomów określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 3) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem o wielkościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w przepisach z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego.

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

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, oraz przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.) przy czym:

- 1) dla terenów: 1MN i 2MN obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów: MNU; 1MN,ZP; 2MN,ZP; 3MN,ZP obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) wymóg stosowania przy ogrzewaniu nowych budynków proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 2) wymóg stosowania w granicach działalności usługowej i rolniczej instalacji oraz technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) wymóg stosowania pasów terenów zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4 m, w granicach terenów usługowych przylegających do terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zasady określone w ust. 6 pkt 1-3, mają zastosowanie również przy przebudowie i rozbudowie istniejących instalacji i urządzeń.

7. Postępowanie z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 lipca 2007r. o nawozach i nawożeniu (Dz. U. Nr 147, poz. 1033, z późn. zm.) i w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877, z późn. zm.).

8. Postępowanie z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz.U. z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.).

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione, ustanowione w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

### **Oddział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem zidentyfikowano dwa stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu symbolem A:

Nr stanowiska	lokalizacja opisowa	identyfikacja wg. AZP		rodzaj/funkcja stanowiska	datowania
		Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze		
96	Dźbów - Skorki	87-48	10	osada	okres nowożytny
97	Dźbów - rejon ul. Wilgowa	87-48	11	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	kultura łużycka okres nowożytny

2. Inwestowanie w granicach stanowisk archeologicznych określonych w ust. 1 na zasadach określonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.).

**§ 13.** W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty o walorach kulturowych wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

#### **Oddział 4.**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy wraz z określeniem parametrów i wskaźników:**

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

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy od strony wyznaczonych na rysunku planu istniejących i projektowanych dróg:
  - a) lokalizując zabudowę wzdłuż istniejących dróg publicznych nakazuje się zachowanie zapisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260) oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki znajdujące się w najmniejszej odległości od pasa drogowego,
  - b) wzdłuż projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych wprowadza się wymóg lokalizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg;
- 2) lokalizacja zabudowy wzdłuż terenów określonych na rysunku planu symbolami IT w odległości 6 m od linii rozgraniczających tereny.

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

- 1) nakaz sytuowania zabudowy od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych z zachowaniem linii zabudowy kształtowanych zgodnie z zasadami określonymi w § 14 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sposób inny niż określony przepisami prawa budowlanego, wyłącznie w sytuacji, gdy projektowany budynek będzie przylegał do ściany budynku istniejącego lub projektowanego o tej samej funkcji na działce sąsiedniej;
- 3) dopuszczenia dla zabudowy istniejącej:
  - a) uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie istniejących obiektów budowlanych,
  - b) w przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,0 m w stosunku do parametrów określonych w planie,
  - c) w przypadku konieczności rozbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów istniejących obiektów, o gabarytach równych lub większych od ustalonych w planie lub istniejących na działkach o intensywności zabudowy większej niż dopuszczona planem, dopuszcza się ich rozbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia intensywności zabudowy nie więcej niż o 20 % w stosunku do parametrów określonych w planie.



## **Oddział 5.**

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

**§ 15.** 1. Zasady zagospodarowania terenów określone w niniejszym paragrafie, wraz z pozostałymi ustaleniami planu stanowią podstawę do dokonywania scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z rozdziałem 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 objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna wynosić 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek powinna wynosić 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 30° do 150°.

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

- 1) w celu powiększenia przyległej działki lub regulacji granic;
- 2) w celu wydzielenia dróg, urządzeń wodnych i terenów infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku uzasadnionym nieregularnym kształtem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy terenu o określonym planem przeznaczeniu.

## **Oddział 6.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16.** 1. W granicach obszarów narażonych na podtopienia ustala się nakaz zabezpieczenia obiektów stosownie do rozpoznanych warunków hydrologiczno-geologicznych, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień, zmniejszających tę uciążliwość lub zwiększających odporność na to zagrożenie.

2. Rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzenia nieczystości ciekłych stosowane do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej winny uwzględniać warunki hydrogeologiczne terenu ze szczególnym uwzględnieniem wysokiego poziomu wód gruntowych oraz możliwości okresowych wylewów i podtopień.

## **Oddział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 17.** 1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:

1) drogi istniejące:

- a) ulica Leśna (przebieg w ciągu drogi powiatowej nr S1049 – położona poza obszarem objętym planem) - droga zbiorcza obsługująca pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy,
- b) ulica Kopalniana (położona poza obszarem objętym planem) - droga lokalna, obsługująca pośrednio i bezpośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy,
- c) ulica Wilgowa (oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L1) - planowana do poszerzenia i docelowego przekształcenia w drogę klasy lokalnej, obsługująca bezpośrednio i pośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem.

2) droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L2 projektowana w oparciu o istniejące podziały geodezyjne i o istniejące pasy drogowe ulic: Żurawinowej, Chmielnej i części Żeglarskiej, łącząca ul. Kopalnianą z ul. Wilgową (KD-L1), stanowiąca obok drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L1 (ul. Wilgowa) drogę podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym oprócz dróg określonych w § 17 ust.1 tworzą istniejące i projektowane drogi:

- 1) drogi dojazdowe, projektowane w oparciu o istniejące podziały geodezyjne ulic: Miętowej, Szałwiowej, Laurowej, Imbirowej, Korzennej i Promowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D1;

- 2) drogi dojazdowe, projektowane w oparciu o istniejące fragmenty podziałów geodezyjnych wraz z ich przedłużeniem, ulic: Czeremchowej, Skrzypowej, Plażowej, Kajakowej, Jachtowej i Sokolej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D2;
- 3) projektowana droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD-D3;
- 4) drogi wewnętrzne, projektowane w oparciu o istniejące podziały geodezyjne ulic: Tymiankowej i Laurowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDW-1;
- 5) projektowana droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW-2, obsługująca bezpośrednio tereny przeznaczone do rozwoju funkcji usługowej.

3. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, spełniających następujące warunki:

- 1) parametry projektowanych dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;
- 2) przebieg dróg nie naruszy linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nie będzie ograniczał możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) minimalna szerokość jezdni winna spełniać wymogi przepisu § 14 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów w zakresie dróg pożarowych;
- 4) drogi w formie sięgaczy winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się wyznaczenie ciągów pieszych lub rowerowych, nie wyznaczonych na rysunku planu.

5. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono pasy terenu oznaczone symbolem IT przeznaczone do prowadzenia infrastruktury technicznej, w granicach których dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnymi obsługujących bezpośrednio tereny przylegające.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - b) dla obiektów usługowych 1 miejsce postojowe / 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów oraz jednocześnie 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych;
- 3) dla budynków usługowych oraz składów i magazynów w granicach terenu określonego na rysunku planu symbolem U oraz dla budynków gospodarczo-magazynowych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej wprowadza się wymóg zapewnienia dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych/ 1 działkę budowlaną.

7. Zagospodarowanie terenów związanych z lokalizacją usług wymaga zabezpieczenia dostawy towarów z własnego terenu oraz w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodu.

## **Oddział 8.**

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

#### **§ 18. 1. Zasady ogólne:**

- 1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych do rozbudowy sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, a także zmiany przebiegu lub rozbiórkę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **2. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru powinno spełniać wymogi wynikające z przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne w tym docelowo poprzez wskazane na rysunku planu symbolem EE projektowane stacje transformatorowe.
4. Zaopatrzenie w gaz: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
5. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).
6. Odprowadzenie ścieków komunalnych - z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, do kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
  - 1) wody opadowe i roztopowe, z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie, winny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
  - 2) alternatywnie dopuszcza się:
    - a) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów odwadniających,
    - b) wyposażenie terenów w system kanalizacji deszczowej;
  - 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie powinny być odprowadzone do kanalizacji deszczowej;
  - 4) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników zgodnie z przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
  - 5) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi urządzeniami wodnymi tj. rowami odwadniającymi i drenażem, dopuszcza się przebudowę bądź przełożenie tych urządzeń, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków wodnych na terenach przyległych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła bądź instalacje oparte o niskoemisyjne paliwa lub niskoemisyjne techniki spalania paliw oraz źródła odnawialne.

## **Oddział 9.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 19. 1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z docelowym przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się ich rekreacyjne użytkowanie, z możliwością realizacji obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

2. Do czasu budowy projektowanych dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny wyznaczone na rysunku planu dla ich realizacji, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym.

## **Oddział 10.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

§ 20. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN; 2MN; MNU; 1MN,ZP; 2MN,ZP; 3MN,ZP – 30 %;

2) dla terenu oznaczonego symbolem: U – 10 %;

3) dla terenów pozostałych: 20 %.

### **Rozdział 3.**

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) zabudowa usługowa;

2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;

3) terenowe obiekty sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, oczka wodne;

4) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;

5) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Wyklucza się:

1) lokalizację hurtowni;

2) prowadzenia działalności wytwórczej;

3) prowadzenia działalności polegającej na chowie i hodowli zwierząt;

4) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;

5) lokalizację garaży blaszanych oraz lokalizację zespołów garaży.

4. Zasady i warunki zagospodarowania terenów:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;

2) lokalizacja zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym;

3) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie budynków wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust.1 pkt 1 i 2 uchwały;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty obiektów:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) budynków garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;

2) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 10 m,

b) budynków garażowych, gospodarczych i wiat – do 5 m,

c) innych obiektów budowlanych – do 12 m;

3) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 450 m<sup>2</sup>;

4) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 42°,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, wiat – w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15° – 35°.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi w budynkach mieszkalnych;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1;
- 3) terenowe obiekty sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, oczka wodne;
- 4) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 5) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację hurtowni;
- 2) prowadzenia działalności wytwórczej;
- 3) prowadzenia działalności polegającej na chowie i hodowli zwierząt;
- 4) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 5) lokalizację garaży blaszanych oraz lokalizację zespołów garaży.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym określonym w ust. 2 pkt 1 wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem mieszkalnym;
- 2) usługowe użytkowanie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust.1 pkt 1 i 2 uchwały;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty obiektów:

- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;

2) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może przekroczyć 450 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy pozostałych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>,

3) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych – do 10 m,
- b) budynków garażowych, gospodarczych i wiat – do 5 m,
- c) innych obiektów budowlanych – do 12 m;

4) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 42°,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, wiat – w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego; dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 35°.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 2) terenowe obiekty sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, oczka wodne;
- 3) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) tereny zabudowy ogrodniczej;
- 5) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację hurtowni;
- 2) prowadzenia działalności polegającej na chowie i hodowli zwierząt;
- 3) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 4) lokalizację garaży blaszanych oraz lokalizację zespołów garaży.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu z zabudową ogrodniczą, z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych tylko dla jednej z funkcji określonych jako przeznaczenie podstawowe lub dla obu funkcji jednocześnie;
- 3) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty obiektów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych – jedna kondygnacja nadziemna;

2) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 450 m<sup>2</sup>;

3) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 10 m,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, pozostałych i wiat – do 5 m,
- c) innych obiektów budowlanych – do 15 m;

4) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° - 42°,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, pozostałych i wiat – w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego; dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25° – 35°,
- c) dla budynków garażowych i gospodarczych, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki budowlanej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN,ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem zieleni.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) garaże i wiaty jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1;
- 2) terenowe obiekty sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, oczka wodne;
- 3) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w tym hurtowni;
- 2) prowadzenia działalności wytwórczej;
- 3) prowadzenia działalności polegającej na chowie i hodowli zwierząt;
- 4) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 5) lokalizację garaży blaszanych oraz lokalizację zespołów garaży.

4. Zasady zagospodarowania terenu: lokalizacja budynków mieszkalnych wyłącznie w formie budynków wolno stojących.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust.1 pkt 1 i 2 uchwały;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 60 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty obiektów:

- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- b) budynków garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych – do 8 m,
  - budynków garażowych, gospodarczych i wiat – do 5 m,
  - innych obiektów budowlanych – do 12 m;

2) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 450 m<sup>2</sup>;

3) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 42°,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, wiat – w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego; dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15° – 35°.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN,ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem zieleni.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa usługowa związana z rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz z rekreacją konną i hipoterapią;
- 2) budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże i wiaty jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1;
- 3) terenowe obiekty sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, oczka wodne;
- 4) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 5) prowadzenie chowu i hodowli zwierząt wyłącznie dla potrzeb zagospodarowania terenu dla rekreacji konnej i hipoterapii, w liczbie nie wyższej niż 6 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 185, poz. 1397);
- 6) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację hurtowni;
- 2) prowadzenia działalności wytwórczej;
- 3) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 4) lokalizację garaży blaszanych oraz lokalizację zespołów garaży;
- 5) usługowe użytkowanie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego o działalności innej aniżeli biurowa.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub wyłącznie dla funkcji usługowej;
- 2) lokalizacja obiektów gospodarczych i inwentarskich związanych z chowem i hodowlą zwierząt wymaga spełnienia warunków określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie;
- 3) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie budynków wolno stojących.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust.1 pkt 1 i 2 uchwały;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,20;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 60 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty obiektów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – do 8 m,
- budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i wiat – do 6 m,
- innych obiektów budowlanych – do 12 m;

2) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 42°,



- b) budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i wiat – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25° – 35°.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN,ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem zieleni.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1;
- 3) terenowe obiekty sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, oczka wodne;
- 4) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 5) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację hurtowni;
- 2) prowadzenia działalności wytwórczej;
- 3) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 4) lokalizację garaży blaszanych oraz lokalizację zespołów garaży.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację budynku przyjęć okolicznościowych z restauracją i częścią noclegową;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub wyłącznie dla funkcji usługowej.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust.1 pkt 1 uchwały;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty obiektów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 450 m<sup>2</sup>;

2) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 450 m<sup>2</sup>;

3) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych – do 10 m,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, pozostałych i wiat – do 5 m,
- c) innych obiektów budowlanych – do 12 m;

4) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 42°,

b) budynków garażowych, gospodarczych i wiat – w nawiązaniu do geometrii dachu budynku mieszkalnego lub usługowego; dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25° – 35°.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) składy, bazy magazyny;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1;
- 3) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej;
- 2) lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 3) lokalizację garaży blaszanych oraz lokalizację zespołów garaży.

4. Zasady zagospodarowania terenu: wymagane utworzenie od strony terenów określonych na rysunku planu symbolem MNU pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust.1 pkt 1 uchwały;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,40;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty obiektów:

- a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) budynków magazynowych - jedna kondygnacja nadziemna,
- c) budynków garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;

2) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 450 m<sup>2</sup>;

3) wysokość zabudowy:

- a) budynków usługowych – do 10 m,
- b) budynków magazynowych – do 10 m,
- c) budynków garażowych, gospodarczych i wiat – do 6 m,
- d) innych obiektów budowlanych – do 15 m;

4) geometria dachów – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 42° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) zadrzewienia i zalesienia;
- 3) stawy, zbiorniki wodne.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) rekreacyjne zagospodarowanie terenu;
- 3) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej w tym hurtowni;
- 2) prowadzenia działalności wytwórczej;
- 3) lokalizację ferm i prowadzenie produkcji zwierzęcej powyżej 6 DJP.

4. Zasady zagospodarowania terenu: lokalizacja obiektów gospodarczych i inwentarskich związanych z chowem i hodowlą zwierząt wymaga spełnienia warunków określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 14 ust.1 uchwały;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,15;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 80 %.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych ograniczona do 8 m;
- 2) wysokość innych obiektów ograniczona do 12 m;
- 3) geometria dachów: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30° - 42°.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **R/KD-Z** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze rezerwowane pod przyszłą budowę drogi zbiorczej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) ciągi pieszo-rowerowe;
  - 3) zieleń przydrożna lub izolacyjna.
3. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - 1) teren rezerwowany pod przyszłą budowę drogi zbiorczej, która docelowo połączy drogi położone poza obszarem objętym planem: ul. Kopalnianą z projektowaną zachodnią obwodnicą miasta;
  - 2) do czasu budowy drogi:
    - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów jako terenów rolnych niezabudowanych;
    - b) wyklucza się lokalizację zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej oraz zalesianie terenu,
    - c) wysokość obiektów nie może przekroczyć 8 m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: tereny urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
3. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - 1) klasa techniczna – drogi lokalne, o dwóch pasach ruchu;
  - 2) adaptuje się istniejącą drogę lokalną oznaczoną symbolem KD-L1;
  - 3) wymagana docelowa regulacja i poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L1 do szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 10 m do 15 m;
  - 4) droga oznaczona symbolem: KD-L2 projektowana w części w oparciu o istniejące podziały geodezyjne i poprzez wydzielenie pasa drogowego o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 12 m do 15 m;
  - 5) w granicach terenów oznaczonych symbolami KD-L1 i KD-L2 dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
  - b) przystanków komunikacyjnych i zieleni przydrożnej,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego w tym w szczególności stacji transformatorowych i urządzeń budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg;
- 6) na skrzyżowaniach dróg powinny być zastosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m;
- 7) dopuszcza się zabudowę i utwardzenie do 80 % terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 20 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) wysokość stacji transformatorowych lub przystanków – do 4 m,
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczej stacji transformatorowej lub przystanku ograniczona do 12 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość innych obiektów budowlanych - do 12 m.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-D1**, **KD-D2**, **KD-D3** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych.
  2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.
  3. Wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych.
  4. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
- 1) klasa techniczna – drogi dojazdowe;
  - 2) drogi dojazdowe, w zależności od szerokości pasa drogowego:
    - a) z dwoma pasami ruchu,
    - b) z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem mijanek,
    - c) jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
  - 3) adaptuje się istniejące drogi dojazdowe, w granicach istniejących pasów drogowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D1 z zachowaniem szerokości wydzielonych pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 9 m;
  - 4) drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-D2 projektowane w oparciu o istniejące podziały geodezyjne, z zachowaniem szerokości wydzielonych pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu od 9 m do 11 m;
  - 5) drogi oznaczone symbolami: KD-D3 projektowane zgodnie z rysunkiem planu o szerokości pasów drogowych 10 m;
  - 6) w granicach terenów oznaczonych symbolami KD-D1, KD-D2 i KD-D3 dopuszcza się lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
  - 7) drogi publiczne winny spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.), z uwzględnieniem zapisu § 7 ust. 2 przywołanego rozporządzenia;
  - 8) dopuszcza się utwardzenie do 90 % terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 10 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW-1**, **KDW-2** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych.
4. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne, w granicach istniejących pasów drogowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW-1;
  - 2) teren oznaczony symbolem KDW-2 przeznaczony dla realizacji drogi do obsługi przylegających terenów zabudowy usługowej;
  - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami KDW-1 i KDW-2 dopuszcza się lokalizację:
    - a) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
    - b) podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;
  - 4) drogi wewnętrzne, w zależności od szerokości pasa drogowego:
    - a) z dwoma pasami ruchu,
    - b) z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem mijanek,
    - c) wymagana realizacja poboczy lub chodników zapewniających bezpieczny ruch pieszych;
  - 5) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) od 6 m do 10 m,
    - b) dopuszcza się utwardzenie do 90 % terenu, z obowiązkiem zachowania minimum 10% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IT** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) drogi wewnętrzne;
  - 2) ciągi pieszo-jezdne;
  - 3) zieleń izolacyjna.
3. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) tereny przeznaczone do lokalizacji infrastruktury technicznej związanej z odwodnieniem terenu, dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych przeznaczonych dla obsługi komunikacyjnej terenów przyległych;
  - 2) realizacja obiektów infrastruktury technicznej dopuszczona pod warunkiem ich rozmieszczenia w sposób umożliwiający realizację w granicach terenów oznaczonych symbolem IT infrastruktury technicznej związanej z odwodnieniem terenów oraz dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości 6 m;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 20 % powierzchni działki budowlanej.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy (urządzeń infrastruktury technicznej) – ograniczona do 8 m;
  - 2) gabaryty i ukształtowanie połączeń dachowych projektowanych obiektów budowlanych: w dostosowaniu do wymagań technologicznych i zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ko** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej związane z kanalizacją - przepompownia ścieków.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zieleń izolacyjna;
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej inne niż określone w ust. 1.

3. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu przepompowni ścieków, z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się realizację dodatkowych obiektów o funkcjach określonych w ust. 2;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 0,50;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimalnie 20 % powierzchni terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy (urządzeń infrastruktury technicznej) nie może przekroczyć 15 m;
- 2) gabaryty i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, z dopuszczeniem zastosowania dachów o geometrii dostosowanych do wymagań technologicznych.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką – projektowane stacje transformatorowe.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: inne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: wielkość powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej - w dostosowaniu do wymagań technologicznych, z dopuszczeniem 100 % zabudowy i utwardzenia terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - ograniczona do 6,0 m;
- 2) wysokość zabudowy (urządzeń infrastruktury technicznej) nie może przekroczyć 15,0 m;
- 3) gabaryty i kształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie, z dopuszczeniem zastosowania dachów o geometrii dostosowanych do wymagań technologicznych.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych - rowy odwadniające;

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) inne urządzenia wodne;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zadrzewienia.

3. Wyklucza się:

- 1) lokalizację obiektów kubaturowych (budynków) i innych obiektów utrudniających spływ wód;
- 2) gradzenie terenów.

4. Warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem, w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie, regulacji lub przekrycia fragmentów istniejących rowów, w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na terenach przyległych w tym prowadzących do powstawania zalewisk bezodpływowych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 38.** Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

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

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

Kierownik  
Miejskiej Pracowni  
Urbanistyczno-Plenistycznej  
*mgr inż. arch. Renata Grzelak*

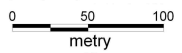
Kierownik Referatu  
w Miejskiej Pracowni  
Urbanistyczno-Plenistycznej  
*mgr Aleksandra Wójcik*

Renata Walichnowska  
Radca Prawny

Zastępca Prezydenta  
Miasta Częstochowy  
*Mirosław Soborak*

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY DŻBÓW W REJONIE ULIC: KOPALNIAŃEJ, LEŚNEJ I WILGOWEJ rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 2013 r.



LEGENDA

1. OBRÓWIAZUJĄCE ELEMENTY RYSUNKU PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszary narazone na podpienia

Oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

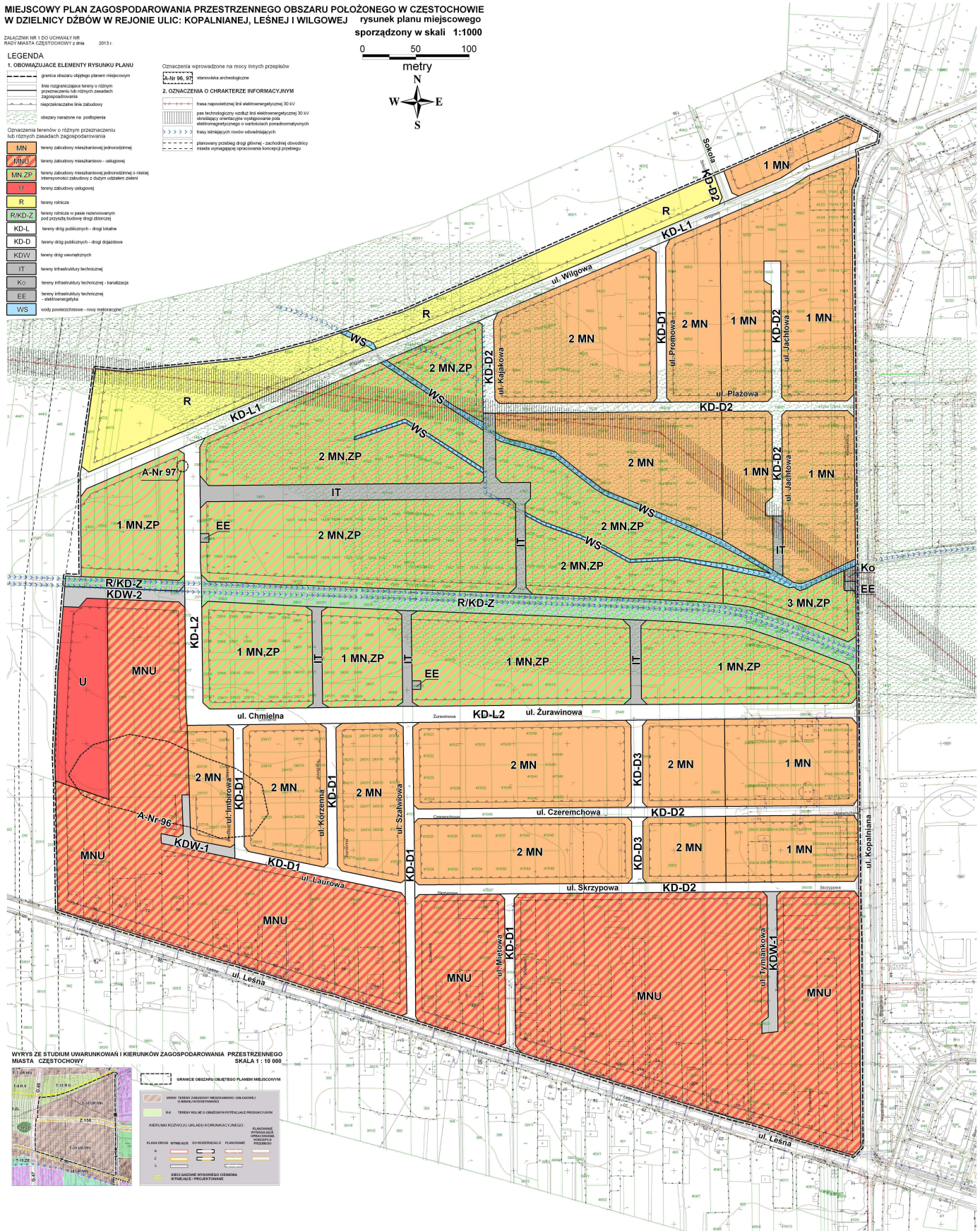
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej - usługowej
- MN-ZP tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy z dużym udziałem zieloni
- U tereny zabudowy usługowej
- R tereny rekreacji
- R/KD-Z tereny rekreacji w parku rekreacyjnym pod przyszłą budowę dróg zielonych
- KD-L tereny dróg publicznych - dróg lokalnych
- KD-D tereny dróg publicznych - dróg drogowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- IT tereny infrastruktury technicznej
- Ko tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- EE tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- WS wody powierzchniowe - rowy melioracyjne

Oznaczenia wprowadzone na mocy innych przepisów

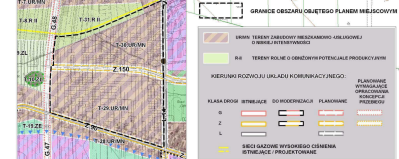
- A-Nr 96, 97 plany archeologiczne

2. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej 30 kV
- pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej 30 kV
- linie kolejowe
- linie kolejowe w budowie
- linie kolejowe w planie
- planowany przebieg drogi głównej - zachodniej obwodnicy miasta wymagającej opracowania koncepcji przebiegu



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY SKALA 1 : 10 000







	241/8, 241/9, 241/10, 241/11, 243/3, 243/4, 243/6, 243/7, 243/8, 243/9, 415/1, 415/10, 415/12, 415/13, 253/1, 255/5, 256/1, 138/5, 138/6, 138/7, 138/8, 139/6, 139/7, 139/9, 139/10, 139/11, 142/5, 142/6, 142/7, 142/8, 142/9, 153/3, 153/6, 153/7, 153/8, 260/9, 154/4, 154/5, 154/6, 1547, 154/8, 154/99 (wg ewid. 154/9), 155/11, 155/12, 155/13, 155/14, 155/15, 155/16, 155/17, 155/19, 155/20, 155/21, 155/22, 155/23, 155/124, 156/5, 156/6, 156/7, 156/8, 157/4, 157/5, 1576, 157/7, 157/8, 157/9, 157/10, 157/12,				
--	---	--	--	--	--

	181/2, 181/4, 181/5, 182/4, 182/5, 182/6, 182/7, 183/3, 183/4, 183/5, 183/6, 183/7, 183/8, 174/6, 175/9, 175/10,17 2/2, 177/3, 177/4, 185/1, 185/2, 185/3, 138/1, 142/1, 142/2, 142/3, 144/1, 144/2, 144/3, 145/2, 145/3, 145/4, 150/6, 150/8, 150/10, 150/11, 150/12, 150/15, 150/16, 147/6, 148/1, 148/2, 149/3, 151/1, 151/2, 151/4, 151/5, 152/1, 152/2, 152/6, 153/1, 154/1, 154/2, 155/4, 155/5,155/ 6, 155/7, 156/1, 156/2, 157/1, 173/2, 174/1, 174/2, 175/5, 175/6, 145/2, 150/6, 150/8, 150/10, 147/6, 148/1,				
--	---	--	--	--	--

	148/2, 149/1, 1493, 151/1, 151/2, 152/1 obr. 419- Skorki				
--	---	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia ..... 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Kopalnianej, Leśnej i Wilgowej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Kopalnianej, Leśnej i Wilgowej będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta;
- 2) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.