

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar
położony w Częstochowie, w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulic: Batalionów
Chłopskich i prof. Stanisława Kontkiewicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. Z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich i prof. Stanisława Kontkiewicza, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 456.XXXIII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich i prof. Stanisława Kontkiewicza.
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.
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. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **KDL** - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
 - d) **KDD** - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 3) numer porządkowy, umieszczony przed symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.
2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenia graficzne dla obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) obszar ograniczonego użytkowania;
 - 2) zasięg strefy obserwacji archeologicznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
 - 1) informacja o lokalizacji obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326);
 - 2) linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
 - 3) oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej.

§ 4.

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 niniejszej uchwały;
 - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
 - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
3. 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 to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.
4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
 - 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące prowadzeniu ogólnodostępnej działalności usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych, służącej zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności;
- 6) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z bezpośrednim lub pośrednim wytwarzaniem nowych produktów, w tym polegające na obróbce surowców, wytwarzaniu półfabrykatów lub elementów wyrobów finalnych;
- 7) **wytwórczości** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym rzemieślników;
- 8) **budynku lub wiacie zaplecza** - należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy: usługowej lub związanej z prowadzeniem wytwórczości;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 12) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych od strony dróg publicznych;

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) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, 1696 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351);

- 4) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiada przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Poz. 1839,);
- 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 (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- 6) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 779, 784, 1579, 1648);
- 7) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

Rozdział 2.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 6.

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
 - 2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,
 - b) garaży, parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń budowlanych i budowli.
2. W granicach wyznaczonych na rysunku planu terenów dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.¹⁾).
3. Warunkiem lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w granicach terenów innych niż wymienione w powyższym ust. 2 jest:
 - 1) zachowanie linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) lokalizacja w granicach poszczególnych działek obiektów o jednolitym wyglądzie (w zakresie: geometrii dachów oraz kolorystyki).
4. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:
 - 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej od poziomu terenu) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
 - 2) urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 2 m ponad wysokość budynków.
5. W granicach obszarów ogólnodostępnych obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania – dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

1) zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2127 i poz. 2320 oraz Dz.U. z 2021 r. poz. 11, poz. 282, poz. 234, poz. 784 i poz. 2320

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, z określeniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad kształtowania linii zabudowy

§ 7.

1. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy architektonicznej budynków, w szczególności w zakresie stosowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych i pokryć dachowych.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU - wprowadza się nakaz stosowania:
 - 1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw o niskiej intensywności nasycenia, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: cegła, kamień, beton, szkło, drewno, aluminium, miedź, stal, bądź ich realistyczne imitacje z wyłączeniem okładzin WPC;
 - 2) na dachach budynków koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego,
 - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: np. miedź.
3. Lokalizacja nowej zabudowy w stosunku do dróg publicznych z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. 7 m od linii rozgraniczającej teren MNU od drogi – ul. Batalionów Chłopskich i po południowej stronie projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz 6 m od linii rozgraniczającej projektowanych dróg oznaczonych symbolami – KDL i 2KDD i po północnej stronie projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDD.
4. Zabudowa istniejąca, zlokalizowana pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą może być rozbudowana zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. Za zgodne z przepisami planu ustala się remonty, przebudowę i nadbudowę do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych, istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wraz z określeniem zasad ochrony dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1. Obejmuje się ochroną strefę obserwacji archeologicznej, której granice zostały wyznaczone graficznie na rysunku planu.
2. W graniach terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) roboty ziemne muszą być prowadzone zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 710, 954);
 - 2) obowiązują ustalenia wprowadzone w §16 i §18.

Rozdział 5.

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

§ 9.

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu prawa wodnego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
 - 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
 - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się następujące wymagania:
 - 1) ustala się zasadę wykorzystania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza;
 - 2) dopuszczenie ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne rozwiązania przy stosowaniu proekologicznych wysokosprawnych urządzeń charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - 3) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i wytwórczej instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 4) realizacji zieleni, w tym w granicach pasów drogowych.
4. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNU jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. 2021 r. poz.1973).
5. Oddziaływanie związane z działalnością usługową i prowadzoną wytwórczością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
 - 2) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
 - 3) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
 - 4) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Dodatkowo w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:
 - 1) warsztatów samochodowych;
 - 2) składów i magazynów oraz baz, w tym baz transportowych;
 - 3) handlu targowiskowego, giełd towarowych, komisów samochodowych;
 - 4) obiektów sprzedaży: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów

- budowlanych i opału;
- 5) zabudowy produkcyjnej.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11.

1. W granicach obszaru ograniczonego użytkowania, wskazanego na rysunku planu, utworzonego Uchwałą Nr 438.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla „Przebudowy DK-91 w Częstochowie – ulica Warszawska i ulica Rędzińska wraz z budową węzła DK-91z DK-1” (Dz.Urz. Woj. Śl. Z 2020 r. poz. 6552), wprowadza się następujące ograniczenia:
 - 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
 - 2) zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły przedszkola, internaty, domy dziecka.

Rozdział 7.

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

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym zapewniają:
 - 1) ulica Batalionów Chłopskich - istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej (poza obszarem planu) przylegająca do północnej granicy planu;
 - 2) projektowana droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, posiadająca włączenie, poza obszarem planu, w Rondo Bolesława Wojciecha Omyły ps. "Wojtek" w ul. Rędzińskiej;
 - 3) ulica prof. Stanisława Kontkiewicza - istniejąca droga publiczna klasy lokalnej - (poza obszarem planu) wraz z jej projektowanym przedłużeniem w kierunku wschodnim oznaczonym na rysunku planu symbolem – 1KDD.
 - 4) projektowana droga klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD stanowiąca przedłużenie drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL w kierunku doliny Warty.
2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - 1) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania;
 - 2) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych winna być nie mniejsza niż określona w § 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. W granicach terenów projektowanych dróg dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) ciągów pieszych i rowerowych;
 - 2) miejsc parkingowych;
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 5) zieleni urządzonej.
4. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie

dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

5. 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) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku.
6. Dla zabudowy usługowej obowiązuje nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1005, 1595).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U nr 124 poz.1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 869);
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z zachowaniem zasad określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn zm.²⁾);
 - 4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne – pod warunkiem uwzględnienia wymagań zawartych w § 9 ust. 3 uchwały;
 - 6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 576) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 777, 784);
 - 7) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 888, 1648, 2320).
2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) podstawowymi zasadami zagospodarowania terenów są:

2) zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 868, poz. 1642, poz. 1093, poz. 1505, poz. 1642 i poz. 1873

- a) ograniczanie w maksymalny sposób wielkości powierzchni utwardzonych,
- b) realizacja w maksymalnym zakresie powierzchni utwardzonych jako przepuszczalnych;
- 2) wprowadza się nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód;
- 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń chłonnych lub retencyjnych, w tym: dołów, rowów, zbiorników lub studni chłonnych a także zbiorników wodnych retencyjnych;
- 4) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej;
3. Lokalizacja dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej zapewniających możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem – dopuszczona w granicach poszczególnych terenów.
4. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolem: MN – 800 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolem: MNU – 1000 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
 - dla terenów oznaczonych symbolem: MN – 20 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolem: MNU – 20 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa związana z prowadzeniem wytwórczości,
 - b) lokale mieszkalne towarzyszące funkcji usługowej lub prowadzonej wytwórczości;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) budynki jednorodzinne można realizować wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się samodzielnie funkcje: mieszkaniową bądź usługową lub mieszkaniowo – usługową w dowolnych proporcjach;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie na działce zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych jak i budynków usługowych lub związanych z prowadzeniem wytwórczości, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna - 0,01,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki: mieszkalne, usługowe i związane z prowadzeniem wytwórczości - o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji – do 12 m,
 - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza gospodarczo-magazynowego – o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) - do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 16 m od poziomu terenu,
- e) geometria dachów:
 - budynków usługowych i związanych z prowadzeniem wytwórczości – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°,
 - budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35°z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) budynki jednorodzinne można realizować wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna - 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji – do 10 m,
 - budynki lub wiaty: garażowe i gospodarcze, o wysokości w kalenicy głównej lub do górnej krawędzi elewacji (attyki, gzymsu) – do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 14 m od poziomu terenu;
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych – dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu

- głównych połaci dachowych do 35°,
- budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35° z dopuszczeniem dachów płaskich.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 12,5 m do 20 m,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 3) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem parametrów i gabarytów obiektów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 15 m,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 19.

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%.

§20.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 21.

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

§ 22.

Wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy, przyjętego Uchwałą Nr 1015/LXII/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 118, poz. 3345).