

**UCHWAŁA NR 786.LVI.2022**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 3 marca 2022 r.

**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 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**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) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 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 9 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 10 niniejszej uchwały;
- 3) końcowych, określonych w rozdziale 11;
- 4) 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 pograżone;

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 zajęta przez budynek w stanie wykończonym, 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) uchwałą – 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, z 2020 r. poz. 1608 i 2351 oraz z 2022 r. poz. 248);

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 i 815);

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, 1648 i 2151 oraz z 2019 r. poz. 2151);

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 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 2021 r. poz. 2351, 1986 oraz z 2022 r. poz. 88).

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 projektowania uniwersalnego – 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu**

**§ 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**

**§ 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, 1718, 2127 i 2269).

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-91 z DK-1” (Dz. Urz. Woj. Śl. 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) stanowiska postojowe należy realizować jako parkingi terenowe;

3) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 oraz z 2022 r. poz. 32).

## **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 i 2490);

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 r. Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn zm.<sup>1)</sup>);

4) zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;

---

<sup>1)</sup>zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 868, 1642, 1093, 1505, 1642, 1873, 2269, 2271, 2490 oraz z 2022 r. poz. 1, 200 i 202.

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 z 2022 r. 501 oraz z 2019 r. poz. 1553) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 777, 784 i 2333);

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, 2151 i 2320).

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) podstawowymi zasadami zagospodarowania terenów są:

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 m<sup>2</sup>,

- dla terenów oznaczonych symbolem: MNU – 1000 m<sup>2</sup>,

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 zaplecza i garażowe – 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:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

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 15 m,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

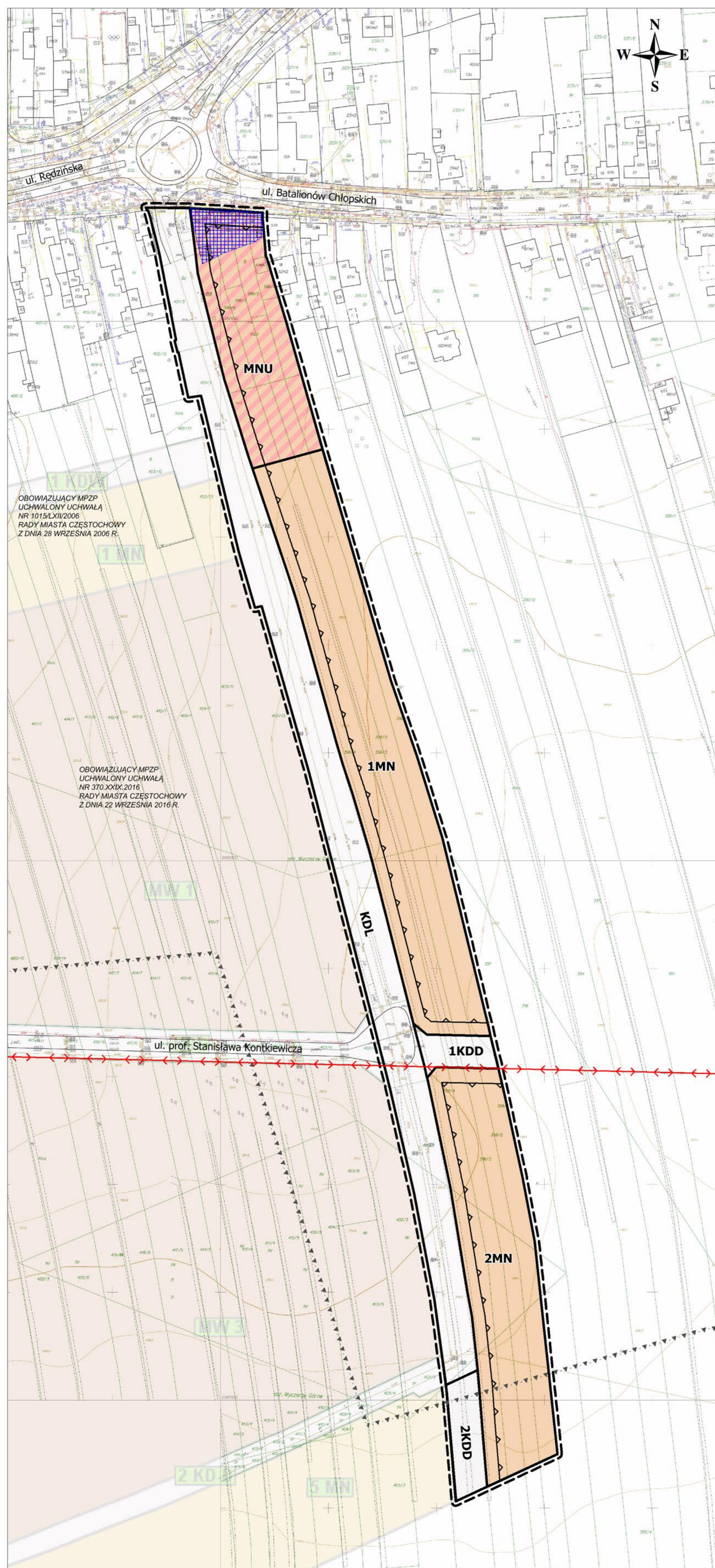
**§ 19.** Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych 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.

Przewodniczący Rady Miasta  
Częstochowy

**Zbigniew Niesmaczny**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmujący obszar położony  
**W CZĘSTOCHOWIE**  
**W DZIELNICY WYCZERPY-ANIOŁÓW,**  
**W REJONIE ULIC: BATALIONÓW CHŁOPSKICH**  
**I PROF. STANISŁAWA KONTKIEWICZA**

**LEGENDA**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:**

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA

**OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

- OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
- ZASIĘG STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ

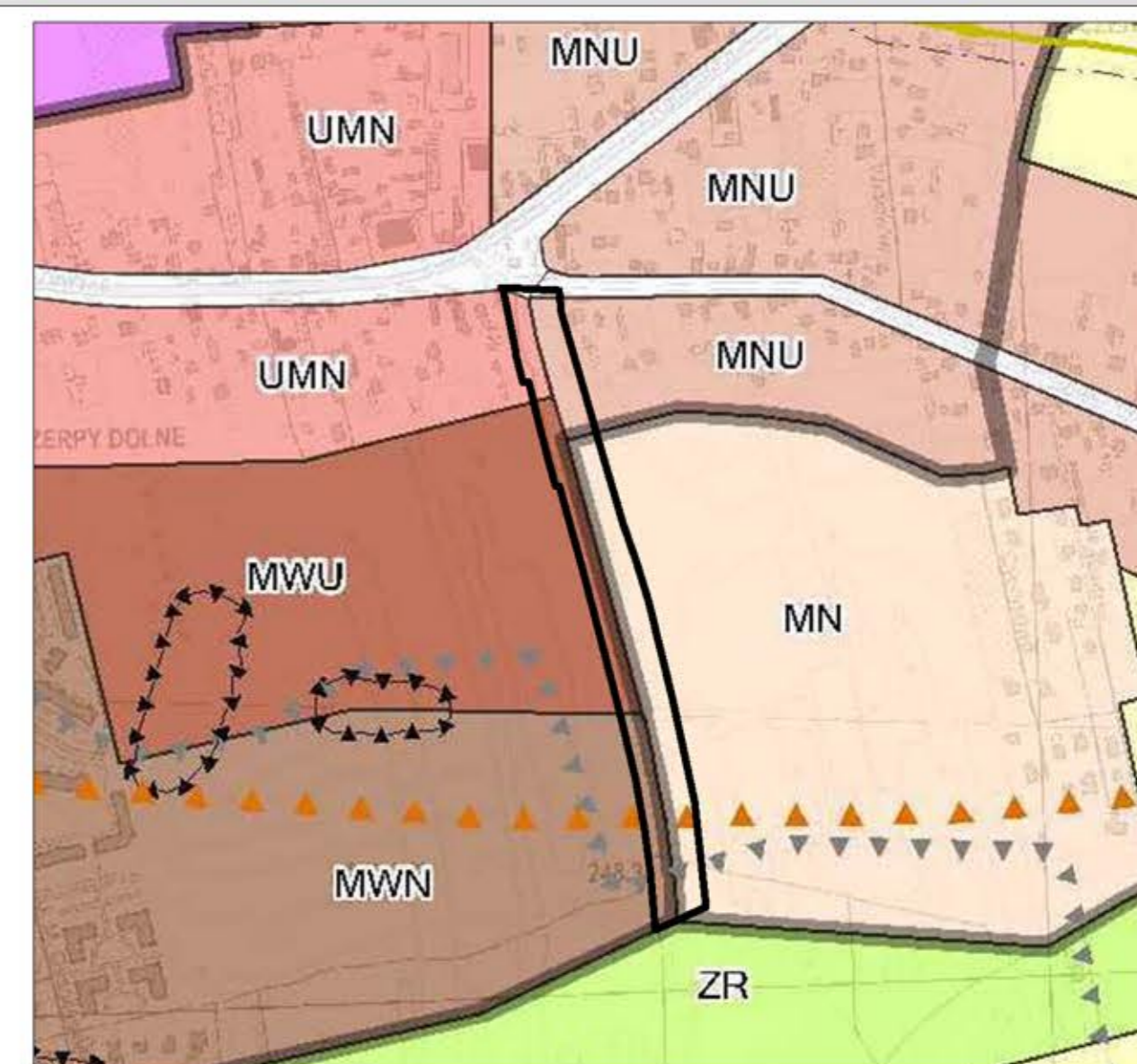
**OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- CAŁE OBSZARY OBJĘTE PLANEM ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA /E/ - GZWP NR 326
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY**

SKALA 1:10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



- MWU obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | usług
- MWN obszary zabudowy mieszanej wielorodzinnej | jednorodzinnej
- MNU obszary zabudowy mieszkaniowej | jednorodzinnej z usługami
- UMN obszary zabudowy usługowej | mieszkaniowej
- MN obszary zabudowy mieszkaniowej | jednorodzinnej
- ZR obszary zieleni rekreacyjnej
- KD... obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDG główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDG zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- obszar ochrony ornitologicznej lotniska Rudniki
- Zabytki nieruchome: w tym strefy obserwacji archeologicznej
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych (nr 325 Częstochowa W; nr 326 Częstochowa E, nr 327 Lubiniec - Myszaków)
- granice stref miasta

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR 786.LVI.2022 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 3 marca 2022 r.  
w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmującego obszar położony w Częstochowie  
w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów,  
w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich  
i prof. Stanisława Kontkiewicza

**RYСУNEK PLANU MIEJSCOWEGO** skala 1:1000



**MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA**  
42-202 Częstochowa, ul. Legionów 52 tel. 34 3707888



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 786.LVI.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 3 marca 2022 r.

**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**

1. Rada Miasta Częstochowy zgodnie z 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 i 1986) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich i prof. Stanisława Kontkiewicza, będą realizowane przez miasto i finansowane z:

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

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 786.LVI.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 3 marca 2022 r.

Zalacznik3.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**