



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 12 stycznia 2012 r.

Poz. 128  
**UCHWAŁA NR 213/XV/2011**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 22 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. 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) Rada Miasta Częstochowy uchwala:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r., zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialska, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej.

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem" zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. 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, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i wyróżniony symbolem literowym, numerem oraz barwnym oznaczeniem graficznym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które są dominujące na danym terenie i którym są podporządkowane inne sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, określone jako dopuszczalne;

- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposoby, formy i funkcje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania lub działalności, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu i mogą z nim harmonijnie współistnieć;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> w formie szyldu oraz o powierzchni do 2 m<sup>2</sup> w formie tablicy, znaku, reklamy świetlnej, formy przestrzennej, gabloty, witryny, markizy.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń ogólnych części tekstowej planu, są:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Przedmiotem ustaleń szczegółowych części tekstowej planu, są przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w podziale na:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem i numeracją 1MN i 2MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MWN i 2MWN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem i numeracją 1MW, 2MW i 3MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczony symbolem MU;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem i numeracją 1U, 2U, 3U i 4U;
- 6) teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem U,ZP;
- 7) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;
- 8) tereny dróg publicznych: klasy G „główna” oznaczony symbolem KDG, klasy L „lokalna” oznaczone symbolem i numeracją 1KDL i 2KDL, klasy D „dojazdowa” oznaczone symbolem i numeracją 1KDD, 2KDD, 3KDD.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także symbol literowy i numer oraz barwne oznaczenie graficzne wyróżniające dany teren spośród innych terenów;
- 3) oznaczenia graficzne elementów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne,

- b) strefy zieleni wysokiej wymagające ochrony lub ukształtowania,
- c) strefa zieleni urządzonej i ruchu pieszego wymagająca ukształtowania,
- d) osie widokowe na Jasną Górę wymagające ochrony.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 5. 1.** Zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

- 1) ustalenia ogólne;
- 2) ustalenia szczegółowe, w zakresie terenu lub terenów związanych z danym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów, w zakresie wymaganym dla danego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

**§ 6. 1.** Określa się osie widokowe na Jasną Górę wymagające ochrony, zgodnie z przebiegiem oznaczonym graficznie na rysunku planu w terenach 1KDL, 2U i KDG, wzdłuż których, w pasie ochronnym o szerokości 12 m, przyjmując przebieg osi widokowej za linię środkową pasa ochronnego, ustala się kształtowanie elementów zagospodarowania przestrzennego w sposób nie powodujący przesłonięcia ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w szczególności zakazuje się sadzenia drzew oraz lokalizacji nośników reklamowych, wiat, masztów, słupów i obiektów małej architektury, za wyjątkiem ławek i koszy na śmieci.

2. Zasady ładu przestrzennego w obszarze planu zapewnia się poprzez ustalenie podstawowych elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania lub ochrony:

- 1) wyznacza się strefę zieleni urządzonej i ruchu pieszego wymagającą ukształtowania, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu w terenach 1MW, 2MW, 3MW i 2U, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się ukształtowanie ogólnodostępnej przestrzeni o dominującym udziale zieleni urządzonej, placów i miejsc wypoczynku, chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację przejazdów drogowych oraz parkingów, o udziale nie większym niż 40 % powierzchni obszaru strefy w danym terenie, skomponowanych z zielenią urządzoną i ruchem pieszym;
- 2) wyznacza się strefy zieleni wysokiej wymagające ochrony lub ukształtowania, zgodnie z zasięgiem oznaczonym graficznie na rysunku planu w terenach 1U,ZP i 1MWN, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachowanie występujących zadrzewień lub nasadzenie nowych drzew, tak aby udział powierzchni zadrzewionych był nie mniejszy niż 85 % powierzchni obszaru strefy w danym terenie,
  - b) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie obszaru strefy na potrzeby zieleni rekreacyjnej towarzyszącej przeznaczeniu terenu, w tym ścieżek pieszych i rowerowych, przy zachowaniu udziału powierzchni zadrzewionych o którym mowa w lit. a).

3. Zabudowę w obrębie każdego terenu powinny cechować zharmonizowane i ujednolicone rozwiązania architektoniczne, zwłaszcza w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki elewacji i pokryć dachowych, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) pokrycia dachów, w przypadku stosowania dachów spadzistych, należy wykonać z dachówki ceramicznej, betonowej lub blachy dachówkowej z fakturą imitującą dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) zakazuje się stosowania na elewacji budynku materiałów w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się realizacji reklam i urządzeń reklamowych innych niż nośniki reklamowe;
- 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków, przy czym dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 1MWN, 2MWN, 1MN i 2MN tylko w obszarze parteru, jeśli będzie on wykorzystany na potrzeby usług;
- 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
  - a) w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytanie tych znaków,
  - b) na drzewach, ogrodzeniach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną,
  - c) wzdłuż wyznaczonych osi widokowych w odległości mniejszej niż 6m po obu ich stronach,
  - d) na dachach budynków lub ich zwieńczeniach.

§ 7. 1. W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz 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.), tereny oznaczone jako:

- 1) 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MW, 2MW i 3MW – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MU – zalicza się do terenów mieszkaniowo - usługowych.

2. Określa się ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska związane z poprawą stanu środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości emisji oraz standardów jakości środowiska, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) i ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.), w szczególności ustala się:
  - a) przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, będących źródłem emisji ponadnormatywnego hałasu w stosunku do terenów o których mowa w ust. 1, należy wykonać zabezpieczenia gwarantujące ograniczenie hałasu do dopuszczonego poziomu,
  - b) systemy grzewcze, wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, muszą spełniać wymogi energetyczno - emisyjne, zgodnie z rozporządzeniami Ministra Środowiska: z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U. Nr 260, poz. 2181) oraz z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła przy stosowaniu proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 2) ustala się ochronę próchnicznej warstwy gleby, którą należy zdjąć w ramach prowadzonych robót budowlanych i po zakończeniu tych robót rozplantować w granicach danego terenu, działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, przy czym dopuszcza się jej wykorzystanie w innych terenach i częściach miasta na potrzeby zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącej funkcjom użytkowemu lub tereny związane z rekultywacją;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie danego terenu, działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, pod warunkiem że zmiana stanu wody na gruncie nie spowoduje szkody dla gruntów sąsiednich.

3. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

- 1) zgodnie z przepisami o odpadach, „Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy” oraz „Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy”;
- 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.

§ 8. 1. Linie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem zasięgu ograniczonego przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne, w tym nie bliżej niż:

- 1) w terenach 1MN i 2MN: 6 m - od linii rozgraniczającej dany teren od terenów dróg 1KDD i 2KDL, 5 m - od osi istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø1000 i Ø1200 w terenie 2MN, 4 m - od linii rozgraniczającej dany teren od terenów dróg 2KDD i 3KDD;
- 2) w terenie 1MWN: 20 m - od linii rozgraniczającej teren od granicy planu przebiegającej wzdłuż ul. Nowobialskiej, 8 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu drogi 2KDL oraz od rzutu poziomego linii napowietrznej sieci elektroenergetycznej 110 kV, 6 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów dróg 1KDD i 3KDD oraz od osi istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø1000;
- 3) w terenie 2MWN: 6 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów dróg 2KDL i 1KDD, 5 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu drogi 2KDD;
- 4) w terenie U,ZP: 32 m - od linii rozgraniczającej teren przebiegającej wzdłuż granicy planu od strony ul. Nowobialskiej, 10 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów 2KDL i 3MW;
- 5) w terenach 1MW, 2MW, 3MW: 24 m - od linii rozgraniczającej tereny od terenów 3U i 4U oraz od linii rozgraniczającej teren przebiegającej wzdłuż granicy planu od strony ul. Nowobialskiej, 20 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu U,ZP, 10 m - od linii rozgraniczającej tereny od strony ul. Poleskiej;
- 6) w terenie MU 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Poleskiej i terenu 1KDL wzdłuż ul. Łódzkiej;
- 7) w terenie 1U: 14 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu KDG wzdłuż ul. Okulickiego, 10 m - od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Poleskiej, 6 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu 1KDL wzdłuż ul. Łódzkiej;
- 8) w terenie 2U: 40 m - od linii rozgraniczającej teren od wschodniej granicy terenu 3U, 24 m - od linii rozgraniczającej teren od północnej granicy terenu 3U, 14 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu KDG wzdłuż ul. Okulickiego, 10 m - od linii rozgraniczającej teren od strony ul. Poleskiej, 6 m - od przebiegu osi widokowej o której mowa w § 6 ust. 1;
- 9) w terenie 3U: 10 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu 4U, 8 m - od linii rozgraniczającej teren od terenu KDG wzdłuż ul. Okulickiego, 3 m - od linii rozgraniczającej teren od terenów 1MW i 2U oraz od osi istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø800;
- 10) w terenie 4U - 8 m od linii rozgraniczającej teren;
- 11) w terenie US – 24 m od linii rozgraniczającej teren od terenu drogi publicznej 3KDD.

2. Powierzchnie zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) dla terenów US i U,ZP ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni danego terenu - nie większy niż 25%;
- 2) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większy niż 30%;
- 3) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie większy niż 30%;
- 4) dla terenu 3U ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - nie większy niż 35%;
- 5) dla terenu MU ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni danego terenu - nie większy niż 40%;
- 6) dla terenów 1U i 4U ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie większy niż 45%;
- 7) dla terenu 2U ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie większy niż 50%.

3. Powierzchnie terenu biologicznie czynnego należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) dla terenu US ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 75%;
- 2) dla terenu U,ZP ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 55%;
- 3) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszy niż 45%;
- 4) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu - nie mniejszy niż 40%;
- 5) dla terenów MU ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 35%;
- 6) dla terenów 1U, 3U i 4U ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie mniejszy niż 30%;
- 7) dla terenów 2U ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu lub pojedynczej działki przeznaczonej pod usługę - nie mniejszy niż 20%.

4. Gabaryty zabudowy należy kształtować z uwzględnieniem następujących ustaleń:

1) geometrię dachu:

- a) dla terenów MU, 1MWN i 2MWN, 1MN, 2MN - należy kształtować w formie dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci wynoszącym nie więcej niż 40°,
- b) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW - należy kształtować w formie dachów płaskich,
- c) dla terenów 1U - 4U, U,ZP i US - można kształtować w sposób dowolny pod warunkiem, iż w przypadku stosowania dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowej nie będzie większy niż 40°;

2) wysokość zabudowy:

- a) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW – budynki mieszkalne wielorodzinne od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m,
- b) dla terenu 1U – budynki usługowe od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty nie więcej niż 3,5 m,
- c) dla terenów 2U i 4U – budynki od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m,
- d) dla terenu 1MWN i 2MWN – budynki mieszkalne wielorodzinne od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m, budynki mieszkalne jednorodzinne 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m; budynki usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 9 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty w zakresie zabudowy jednorodzinnej nie więcej niż 3,5 m,
- e) dla terenu U,ZP – budynki użyteczności publicznej od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16 m; wolno stojące budynki gastronomiczne, wiaty i sanitariaty nie więcej niż 4 m,
- f) dla terenu MU - budynki mieszkalne jednorodzinne do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m, budynki gospodarcze, garaże i wiaty nie więcej niż 3,5 m,
- g) dla terenu 3U – budynki usługowe do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m; budynki gospodarcze nie więcej niż 4 m, wiaty nie więcej niż 6 m,
- h) dla terenów 1MN, 2MN - budynki mieszkalne jednorodzinne 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m; budynki gospodarcze, garaże i wiaty nie więcej niż 3,5 m,

- i) dla terenu US - budynki użyteczności publicznej przeznaczone na potrzeby sportu i rekreacji do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m; budynki przeznaczone na potrzeby usług gastronomii oraz funkcji gospodarczych i socjalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m.

**§ 9. 1.** Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia procedury scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), dla niżej wymienionych terenów obowiązują następujące charakterystyczne parametry wydzielanych działek:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN w zakresie zabudowy jednorodzinnej:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m dla budynku wolno stojącego, 14 m dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 7 m dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 550 m<sup>2</sup> dla budynku wolno stojącego, 400 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie bliźniaczej i 250 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej;
- 2) dla terenów 1MW, 2MW i 3MW oraz 1MWN i 2MWN w przypadku budynków wielorodzinnych - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu 1MWN - powierzchnia działki dla zabudowy usługowej nie większa niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenu 4U - powierzchnia działki dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów U,ZP i 2U - powierzchnia działki budowlanej na potrzeby przeznaczenia podstawowego terenu nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>;
- 6) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ustala się w przedziale od 70° do 110°.

2. W zakresie pozostałych terenów i rodzajów użytkowania, nie wymienionych w ust. 1, nie określa się wymogów w zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 10. 1.** Zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy:

- 1) handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego;
- 2) stacji paliw płynnych, za wyjątkiem istniejącej w terenie 3U i samodzielnej stacji gazu płynnego w terenie 1U;
- 3) usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych, za wyjątkiem istniejących w terenie 1U;
- 4) obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz baz i składów;
- 5) gospodarowania odpadami;
- 6) usługowego użytkowania, w zakresie terenów 1MN, 2MN, 1MWN i 2MWN, 1MW, 2MW i 3MW, w sposób powodujący pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie:
  - a) emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i nadmiernego hałasu,
  - b) stałego parkowania samochodów dostawczych i ciężarowych w obrębie nieruchomości,
  - c) wykorzystywania dróg obsługujących tereny mieszkaniowe na cele parkingowe zaspokajające potrzeby działalności gospodarczej,
  - d) organizowania dostaw w sposób ograniczający swobodne korzystanie z dojazdu i parkingów przeznaczonych na potrzeby mieszkaniowe.

2. W zakresie infrastruktury technicznej zakaz realizacji inwestycji dotyczy:

- 1) instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, w formie wolno stojących masztów i słupów oraz konstrukcji umieszczonych na budynkach powyżej 2 m ponad wysokość budynku;
- 2) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym;

- 3) nowych gazociągów podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej powyżej DN 300 oraz innych sieci przesyłowych, magistralnych o średnicach powyżej 600 mm - za wyjątkiem terenów KDG, 1KDL i 2KDL.

§ 11.1. Układ komunikacyjny, zapewniający podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym złożonym z ulic: Okulickiego - droga klasy G „główna”, Nowobialska - droga klasy Z „zbiorcza”, Łódzka i Poleska - drogi klasy L „lokalna”, stanowią tereny dróg publicznych o niżej określonych klasach technicznych i szerokościach w liniach rozgraniczających, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu:

- 1) teren drogi publicznej klasy G „główna”, dotyczący rezerwy związanej ze zwiększeniem parametrów technicznych ul. Okulickiego – teren KDG o szerokości 8 m;
- 2) tereny dróg publicznych klasy L „lokalna”, dotyczące istniejących przebiegów ulic:
  - a) Łódzkiej na odcinku od ul. Okulickiego do ul. Poleskiej – teren 1KDL o szerokości 19 m, z uwzględnieniem poszerzenia i narożnego ścięcia zapewniających pola widoczności przy włączeniu do ulic: Okulickiego i Poleskiej,
  - b) Poleskiej na odcinku stanowiącym przedłużenie ul. Poleskiej od granicy planu z kierunku ul. Łódzkiej do ul. Nowobialskiej, przy uwzględnieniu nowego włączenia do ul. Nowobialskiej – teren 2KDL o szerokości 20 m, z uwzględnieniem narożnych ścięć zapewniających pola widoczności przy włączeniu do ul. Nowobialskiej;
- 3) tereny dróg publicznych klasy D „dojazdowa”, dotyczące nowych odcinków dróg:
  - a) teren 1KDD o szerokości 12 m ze zwężeniem do 10 m przy wschodniej granicy planu, z uwzględnieniem narożnych ścięć zapewniających pola widoczności przy włączeniu do terenu drogi 2KDL,
  - b) tereny 2KDD, 3KDD o szerokości 10 m, z uwzględnieniem poszerzeń i narożnych ścięć zapewniających pola widoczności przy włączeniu drogi 2KDD do terenów dróg 2KDL i 1KDD, drogi 3KDD do terenu drogi 1KDD.

2. Dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów, ponad ustalenia określone w ust.1, dopuszcza się:

- 1) możliwość realizacji w każdym terenie dróg wewnętrznych i dojazdowych o minimalnych parametrach pasa drogowego:
  - a) dla terenów 1MN, 2MN, 1MWN, 2MWN i MU – szerokość nie mniejszą niż 5 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów – szerokość nie mniejszą niż 8 m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 250 m<sup>2</sup>;
- 2) możliwość pośredniej obsługi komunikacyjnej terenów 2U i 4U przylegających do ul. Okulickiego, z wykorzystaniem istniejących włączeń do ul. Okulickiego związanych z obsługą komunikacyjną istniejącej stacji paliw w terenie 3U.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, 1KDL i 2KDL, należy zapewnić, przynajmniej po jednej stronie jezdni, ścieżkę rowerową.

4. Dopuszcza się, za wyjątkiem terenów KDG, 2KDD i 3KDD, lokalizowanie w liniach rozgraniczających drogi miejsc parkingowych, pod warunkiem iż będą zapewnione podstawowe potrzeby związane z ruchem pieszym i rowerowym.

5. Liczbę miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej należy kształtować z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika liczby miejsc parkingowych i/lub garażowych, określonego w zależności od rodzaju użytkowania:

- 1) budynek jednorodzinny: 1 miejsce dla budynku w zabudowie szeregowej i 2 miejsca na budynek wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) budynek wielorodzinny, inne lokale mieszkalne: 1 miejsce na mieszkanie;



- 3) budynek zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na pomieszczenie przeznaczone do zakwaterowania i 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 4) biura, administracja, obsługa bankowa, pocztowa lub telekomunikacyjna oraz podobne funkcje o charakterze biurowym towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym indywidualne kancelarie, gabinety, pracownie: 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów i 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 5) ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie i inne usługi medyczne oraz gabinety kosmetyczne i odnowy biologicznej: 1 miejsce na 1 gabinet lekarski lub 1 stanowisko przeznaczone do obsługi klienta oraz 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 6) funkcje o charakterze społecznym, publicznym w zakresie nauki, oświaty, kultury, sportu i rekreacji, w tym: szkoła, przedszkole, kino, teatr, biblioteka, domy i centra kultury i rekreacji, baseny, sale i boiska sportowe oraz inne niekubaturowe budowle i urządzenia sportowe i rekreacyjne: 1 miejsce na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku i/lub powierzchni pola gry danego boiska albo obiektu sportowego w budynku lub poza nim, oraz 1 miejsce na 4 pracowników;
- 7) handel: 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
- 8) gastronomia, w szczególności: restauracje, kawiarnie, bary, puby itp.: 1 miejsce na 5 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów lub 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 9) pozostałe wyżej nie wymienione budynki i lokale usługowe oraz działalności gospodarcze: 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce na 2 pracowników jednej najliczniejszej zmiany.

6. W przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie jednej działki budowlanej, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany budynek lub działkę budowlaną.

7. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz należy zapewnić z istniejących, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianych do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, sieci wodociągowych, elektroenergetycznych i gazowych;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą:
  - a) z istniejącej w obszarze planu oraz w otoczeniu i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, sieci ciepłowniczej lub z wykorzystaniem systemów opartych na: sieci gazowej, elektroenergetycznej albo źródłach energii odnawialnej, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2,
  - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła wykorzystywane do ogrzewania pomieszczeń i wody, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 1b;
- 3) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system istniejącej, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych systemem istniejącej, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i przewidzianej do rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
- 5) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej DN 250 lub większej, powinny być instalowane hydranty nadziemne, 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 z późn. zm.), przy których należy przewidzieć stanowisko czerpania wody o wymiarach zapewniających swobodny dostęp do hydrantu.

8. W całym obszarze planu dopuszcza się budowy i roboty budowlane dotyczące obiektów, urządzeń i sieci technicznych oraz uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe sieci techniczne należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych lub w pasie drogi wewnętrznej, wraz z możliwością realizacji niezbędnych urządzeń zapewniających możliwość użytkowania danej sieci zgodnie z jej przeznaczeniem, pod warunkiem, iż nie będą one mieć formy budynku lub tymczasowego obiektu budowlanego;
- 2) w przypadku braku technicznych możliwości spełnienia wymogu o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizację nowych sieci, urządzeń i obiektów technicznych, z zastrzeżeniem pkt 3, oraz innych elementów uzbrojenia terenu (przyłączy), pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą dany teren lub wewnątrz danego terenu, przy uwzględnieniu:
  - a) możliwości realizacji ustalonego w planie przeznaczenia terenu wraz z jego zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy,
  - b) warunków fizjograficznych oraz istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu;
- 3) dla lokalizacji w danym terenie obiektów technicznych w formie budynku obowiązują określone i wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, w celu prowadzenia niezbędnych robót budowlanych, w tym związanych z utrzymaniem i naprawą, w szczególności poprzez realizację wzdłuż wymienionych sieci chodników, zieleni, dróg, dojazdów, parkingów lub placów.

**§ 12.** W przypadku etapowej realizacji inwestycji, do czasu jej docelowego zakończenia, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie części terenu, nie wykorzystanej zgodnie z przeznaczeniem, na parkingi, zieleń urządzoną lub niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne.

**§ 13.** Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 1MN, 2MN, 1MWN, 2MWN, 1MW, 2MW i 3MW, MU, 1U - 4U - 30%;
- 2) dla terenów US i U,ZP – 15%;
- 3) dla terenów KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 3KDD – 5%

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 14. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów 1MN i 2MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MN i 2MN są:

- 1) usługi, w formie lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska, jako towarzyszące zabudowie o której mowa w ust. 1;
- 3) zieleń urządzona, ozdobna i izolacyjna, wraz obiektami małej architektury, oraz ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenów 1MN i 2MN obejmują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie budynków jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej i grupowej zakazuje się usługowego użytkowania części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na potrzeby handlu, gastronomii oraz pomieszczeń związanych wykonywaniem pracy o charakterze wytwórczym i/lub naprawczym;
- 2) budynki gospodarcze i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego, z wyjątkiem garaży;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu 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.).

**§ 15.1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów 1MWN i 2MWN są zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub jednorodzinna.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MWN i 2MWN są:

1) usługi, w formie:

- a) wolno stojących budynków usługowych towarzyszących zabudowie wielorodzinnej,
- b) lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny - wyłącznie jako towarzyszące zabudowie jednorodzinnej;

3) zieleń urządzona, ozdobna i izolacyjna, wraz z obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw, a także oczka wodne i małe boiska, oraz ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu 1MWN i 2MWN obejmują następujące ustalenia:

1) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie może być większa niż:

- a) 1700 m<sup>2</sup> dla obiektów zlokalizowanych w promieniu 100 m od linii rozgraniczającej teren 1MWN przebiegającej wzdłuż granicy planu od strony ul. Nowobialskiej,
- b) 200 m<sup>2</sup> dla obiektów zlokalizowanych w pozostałych częściach terenu 1MWN i w terenie 2MWN;

2) w zakresie budynków jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej i grupowej, zakazuje się usługowego użytkowania części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na potrzeby handlu, gastronomii oraz pomieszczeń związanych wykonywaniem pracy o charakterze wytwórczym i/lub naprawczym;

3) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- b) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy realizować w obrysie budynku mieszkalnego lub pod poziomem terenu;

4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, budynki gospodarcze i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego, z wyjątkiem garaży;

5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, wyłącznie dla zabudowy w formie bliźniaczej, szeregowej i grupowej, oraz w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, na zasadach określonych w rozporządzeniu 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.).

**§ 16.1.** Przeznaczeniem podstawowym terenów 1MW, 2MW i 3MW jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1MW, 2MW i 3MW są:

1) usługi, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie lokali użytkowych zajmujących wyłącznie parter budynku wielorodzinnego;

2) niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne oraz zieleń urządzona i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne a także ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenów 1MW, 2MW i 3MW obejmują następujące ustalenia:

1) zakazuje się usługowego użytkowania parterów budynków na potrzeby pomieszczeń związanych z wykonywaniem pracy o charakterze wytwórczym i/lub naprawczym;

- 2) budynki mieszkalne należy sytuować poza zasięgiem uciążliwości wynikających z emisji hałasu związanego z przebiegiem ul. Okulickiego lub należy stosować w budynku mieszkalnym ściany, okna i drzwi gwarantujące ograniczenie emisji hałasu do dopuszczalnych poziomów;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 5) pomieszczenia gospodarcze i garaże należy realizować w obrysie budynku mieszkalnego lub pod poziomem terenu.

**§ 17. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenu MU są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) budynki i lokale usługowe;
- 3) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu, motelu i pensjonatu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu MU są budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.

3. Zasady zagospodarowania terenu MU obejmują następujące ustalenia:

- 1) budynkowi jednorodzinemu mogą towarzyszyć usługi o powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całego budynku mieszkalnego na usługowy;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku mieszkalnego i/lub usługowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, za wyjątkiem granicy z terenem 2U, na zasadach określonych w rozporządzeniu 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.).

**§ 18. 1.** Przeznaczeniem podstawowym terenu 1U są:

- 1) budynki i lokale usługowe;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu, motelu i pensjonatu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 1U są:

- 1) lokale mieszkalne o powierzchni całkowitej nie większej niż 35% powierzchni całkowitej budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty oraz urządzenia i obiekty rekreacyjno - wypoczynkowe, w tym przydomowe baseny, oczka wodne i małe boiska wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.

3. Zasady zagospodarowania terenu 1U obejmują następujące ustalenia:

- 1) wzdłuż granicy z terenem 2U należy ukształtować zieleń zimozieloną o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 3 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m;
- 2) budynki gospodarcze, garaże i wiaty można lokalizować, w stosunku do drogi obsługującej daną działkę, nie bliżej niż ściana frontowa budynku usługowego;
- 3) zakazuje się realizacji otwartych miejsc składowych i magazynowych;
- 4) funkcje magazynowe i składowe oraz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy realizować w obrysie budynku lub pod poziomem terenu, przy czym dojazd do tych funkcji oraz widoczne z zewnątrz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy odseparować od nieruchomości sąsiednich oraz od terenów dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 2 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m;

5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, za wyjątkiem granicy z terenem 2U, na zasadach określonych w rozporządzeniu 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.).

**§ 19.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 2U są:

- 1) usługi realizowane w formie budynków i lokali użyteczności publicznej, na potrzeby: handlu, administracji i biur, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, sal konferencyjnych i szkoleniowych, z możliwością wyboru i łączenia funkcji;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 2U są:

- 1) lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, wykorzystywane na potrzeby: kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej i telekomunikacyjnej, gastronomii, innych usług lub pomieszczeń o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym i/lub naprawczym;
- 2) niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne oraz zieleń urządzona i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne a także ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu 2U obejmują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i wiat oraz otwartych miejsc składowych i magazynowych;
- 3) funkcje gospodarcze, magazynowe i garaże oraz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu, przy czym dojazd do tych funkcji oraz widoczne z zewnątrz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy odseparować od nieruchomości sąsiednich oraz od terenów dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 2 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m.

**§ 20.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 3U jest stacja paliw płynnych;

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 3U są:

- 1) budynki, lokale użytkowe oraz obiekty i urządzenia towarzyszące stacji paliw w zakresie obsługi pojazdów i podróżnych w tym usługi handlu i gastronomii;
- 2) zieleń urządzona i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci a także ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu 3U obejmują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) zakazuje się realizacji otwartych miejsc składowych i magazynowych.

**§ 21.** 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu 4U są:

- 1) usługi realizowane w formie budynków i lokali użyteczności publicznej;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego w formie hotelu, motelu i pensjonatu.

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu 4U są:

- 1) lokale użytkowe wykorzystywane na potrzeby pomieszczeń o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym i/lub naprawczym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 2) niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne oraz zieleń urządzona i obiekty małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne a także ścieżki piesze i rowerowe.

### 3. Zasady zagospodarowania terenu 4U obejmują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu 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.);
- 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i wiat oraz otwartych miejsc składowych i magazynowych;
- 3) funkcje gospodarcze, magazynowe i garaże oraz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu, przy czym dojazd do tych funkcji oraz widoczne z zewnątrz miejsca organizacji dostaw i rozładunku należy odseparować od nieruchomości sąsiednich oraz od terenów dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o charakterze osłonowym i izolacyjnym w pasie o szerokości nie mniejszej niż 2 m i wysokości nie mniejszej niż 2 m.

#### § 22. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu U,ZP są:

- 1) usługi, realizowane w formie budynków i lokali użyteczności publicznej na potrzeby: kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, sportu, z możliwością wyboru i łączenia funkcji;
- 2) zieleni urządzonej w formie parku wraz z urządzeniami rekreacyjno - wypoczynkowymi i obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne oraz ścieżki piesze i rowerowe.

#### 2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu U,ZP są:

- 1) lokale użytkowe wykorzystywane na potrzeby handlu i gastronomii o powierzchni całkowitej nie większej niż:
  - a) dla handlu - 20% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - b) dla gastronomii - 30% powierzchni całkowitej obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- 2) ogródki gastronomiczne, w tym budynek gastronomiczny o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, oraz wiaty i sanitariaty;
- 3) niekubaturowe obiekty sportowe, rekreacyjne i kulturalne;
- 4) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

### 3. Zasady zagospodarowania terenu U,ZP obejmują następujące ustalenia:

- 1) każdorazowo w zakresie podstawowego przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, należy zagospodarować część terenu jako zieleni urządzonej w formie ogólnodostępnego parku o powierzchni nie mniejszej niż 35% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i wiat oraz otwartych miejsc składowych i magazynowych;
- 4) pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i garaże należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu.

#### § 23. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenu US są:

- 1) tereny sportu i rekreacji obejmujące niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne w szczególności: boiska sportowe, korty tenisowe, place gier i zabaw lub inne miejsca i urządzenia związane z uprawianiem sportu lub innych form rekreacji czynnej;
- 2) zabudowa usługowa realizowana w formie budynków użyteczności publicznej przeznaczona na potrzeby sportu i rekreacji.

#### 2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu US są:

- 1) usługi gastronomii stanowiące część budynku usługowego o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub w osobnych budynkach o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 2) funkcje gospodarcze i socjalne oraz wiaty i sanitariaty wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu terenu;
- 3) zieleni urządzona wraz z urządzeniami rekreacyjnymi i obiektami małej architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne oraz ścieżki piesze i rowerowe;
- 4) ogólnodostępne parkingi terenowe zajmujące nie więcej niż 50% terenu.

3. Zasady zagospodarowania terenu US obejmują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, magazynowych i garaży;
- 3) pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i garaże należy realizować w obrysie budynku usługowego lub pod poziomem terenu.

§ 24. 1. Przeznaczeniem podstawowym terenów KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 3KDD są drogi i ulice wraz z elementami, urządzeniami i budowlami z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu i organizacji ruchu, w tym ruchu pieszego i rowerowego;

2. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenów KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 3KDD są:

- 1) zieleni urządzona, ozdobna i izolacyjna oraz obiekty małej architektury;
- 2) ogólnodostępne miejsca parkingowe za wyjątkiem terenów KDG, 2KDD i 3KDD;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby handlu i gastronomii wyłącznie dla terenów KDG, 1KDL i 2KDL;
- 4) urządzenia służące bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska.

3. Zasady zagospodarowania terenów KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD - 3KDD obejmują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne nie może ograniczać modernizacji i rozbudowy wszystkich elementów danej drogi zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, przy uwzględnieniu szerokości i klasy technicznej drogi;
- 2) w terenie drogi 2KDL należy wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m zlokalizowany jednostronnie lub dwustronnie;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby handlu i gastronomii dopuszcza się wyłącznie jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji publicznej, lokalizowane w odległości nie większej niż 10 m od wiaty danego przystanku, o powierzchni zabudowy pojedynczego tymczasowego obiektu budowlanego nie większej niż 10 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 26. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

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

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

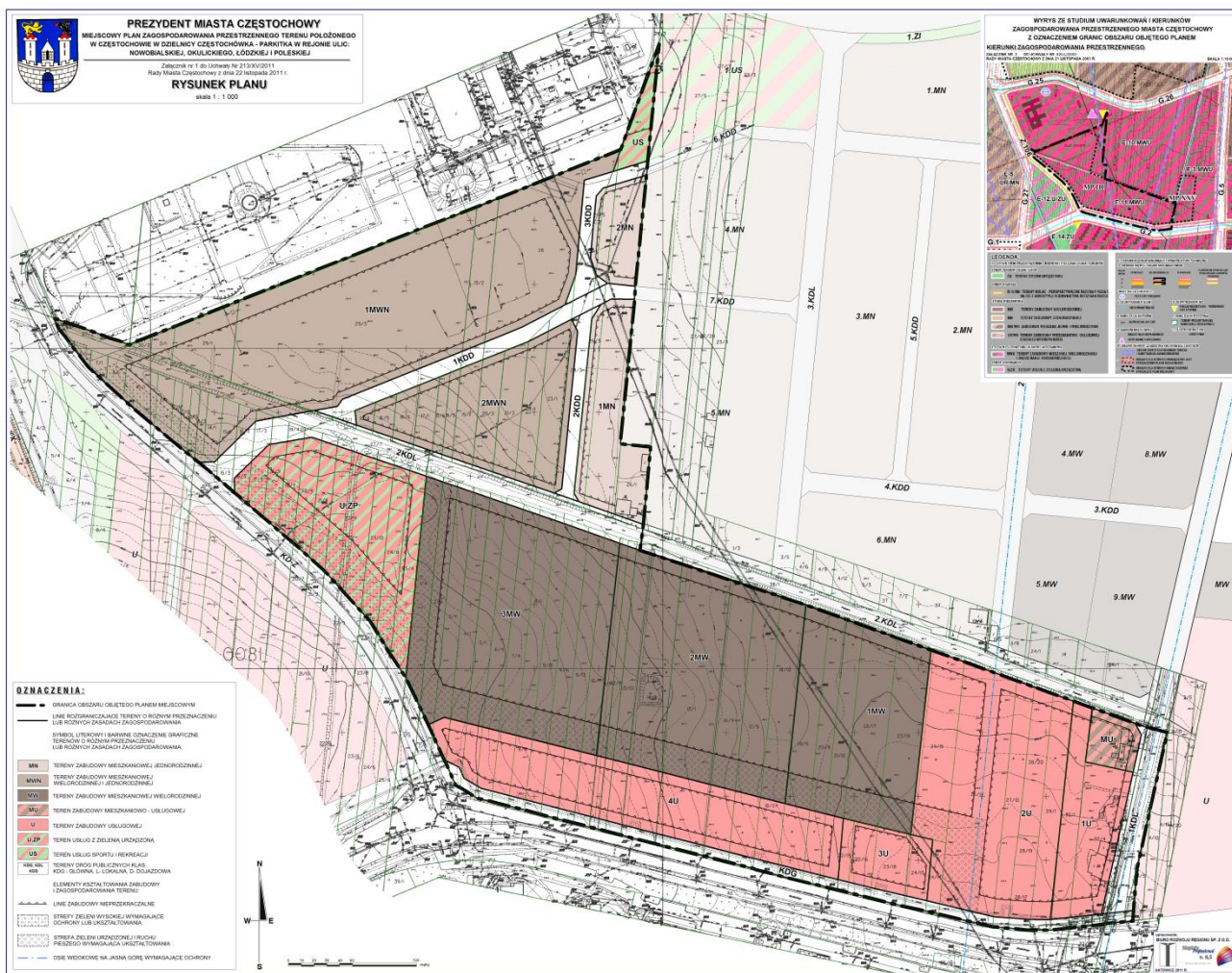
Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Częstochowy

**mgr inż. Jerzy Nowakowski**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 213/XV/2011  
 Rady Miasta Częstochowy  
 z dnia 22 listopada 2011 r.

**Rysunek Planu Nowobialska**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 213/XV/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 listopada 2011 r.

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 213/XV/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 listopada 2011 r.**

**Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy”, przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r.
2. Kierunkami przeznaczenia terenów znajdujących się w granicach przedstawionego do uchwalenia planu, ustalonymi w studium, są:
  - 1) tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejscowej.
3. Ustalenia przedstawionego do uchwalenia planu mieszczą się w ramach kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, które zostały określone w III części tekstu studium (Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. zmienionej uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r. i uchwałą Nr 38/V/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 lutego 2011 r. ).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 213/XV/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 listopada 2011 r.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 213/XV/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 listopada 2011 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej**

Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej postanawia o ich nieuwzględnieniu. Integralną częścią niniejszego rozstrzygnięcia jest lista nieuwzględnionych uwag, stanowiąca załącznik do załącznika nr 3 do uchwały.

Załącznik do załącznika Nr 3  
do Uchwały Nr 213/XV/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 listopada 2011 r.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY CZĘSTOCHÓWKA - PARKITKA W REJONIE ULIC: NOWOBIALSKIEJ, OKULICKIEGO, ŁÓDZKIEJ I POLESKIEJ

WNIESIONYCH DO PIERWSZEGO WYŁOŻENIA

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia		
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	25.10.2010 r.	Spółka Cywilna „TELLUS” Jan Organa, Maria Turlej ul. Św. Rocha 8 42-202 Częstochowa	1. Wnioskujemy o przeniesienie osi widokowej na Klasztor Jasnogórski i umiejscowienie jej dalej od ulicy Łódzkiej w kierunku zachodnim wzdłuż drogi 3KDL zapisanej w planie miejscowym między ulicami Poleską a Westerplatte. Droga 3KDL jest przedłużeniem korytarza widokowego między blokami dzielnicy Parkitka zrealizowanymi w latach 90-tych.	dz. nr: 27/10, 25/14, 24/15, 24/14, 22/17, 22/15, 20/9, 19/9, 18/24, k.m. 80 – między ulicami: Okulickiego i Poleską	2U, 3U i 4U – tereny zabudowy usługowej; 1Mw – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych jest celem nadrzędnym w stosunku do indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych, które muszą się liczyć z ograniczeniami w przypadku potrzeb wynikających z dobra publicznego. Przebieg osi widokowej ustalony został w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.			
			2. Wnioskujemy o zmianę zapisu wysokości zabudowy w terenie 2U na wysokość zabudowy od 1 do 4 kondygnacji, co umożliwiłoby ewentualną zabudowę w strefie osi widokowej.							nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ze względu na atrakcyjną lokalizację terenu, w obszarze stanowiącym obudowę ul. Okulickiego (jedna z głównych dróg miejskich), plan ustalili dla terenów usług formę i gabaryty o podwyższonym standardzie architektonicznym, czego nie gwarantują obiekty jednokondygnacyjne. Możliwość zabudowy 1 kondygnacyjnej, wyłącznie w pasie ochronnym osi widokowej, nie wyżej niż 8 m, pod warunkiem, iż jej forma będzie umożliwiała częściową ekspozycję Klasztoru Jasnogórskiego poprzez realizację przeszklonego wnętrza (galeria, pasaż pieszy, hall wejściowy) lub tarasów użytkowych na dachu budynku. Wymagane ponownie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
			3. Wnioskujemy o obniżenie opłaty planistycznej dla całego terenu objętego planem do wysokości 10%.									
2	28.10.2010 r.	Firma Produkcyjno-Handlowo-Usługowa „OBG” Sp. z o.o. ul. Jaskrowska 21/23 42-202 Częstochowa	1. Likwidację lub przeniesienie osi widokowej na Jasną Górę z terenu 2U, którego obszar tworzy jeden kompleks urbanistyczny, a osi widokowa ogranicza możliwość zabudowy usługowej ze względu na 12-sto metrowy pas ochrony oraz założoną linię zabudowy.	dz. nr: 28/17, 28/19, 28/20, 29/1, k.m. 80 – między ulicami: Okulickiego i Poleską	2U – teren zabudowy usługowej		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych jest celem nadrzędnym w stosunku do indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych, które muszą się liczyć z ograniczeniami w przypadku potrzeb wynikających z dobra publicznego. Przebieg osi widokowej ustalony został w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.			

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 213/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r.

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>2. Zmianę wysokości zabudowy na obszarze 2U na wysokość od 1 do 4 kondygnacji z uwagi na znaczną różnicę terenu między ulicami: Poleską i Okulickiego.</p> <p>3. Zmianę wielkości powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru 2U na poziomie do 15% i powierzchni zabudowy do 60% w celu lepszego, bardziej funkcjonalnego wykorzystania całego terenu zabudowy zgodnie z potrzebami inwestorów i użytkowników.</p> <p>4. Wnioskujemy o obniżenie opłaty planistycznej do 10%, a nie 30%, które odstraszy skutecznie inwestorów na 5 lat od uchwalenia planu.</p>				nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Ze względu na atrakcyjną lokalizację terenu, w obszarze stanowiącym obudowę ul. Okulickiego (jedną z głównych dróg miejskich), plan ustalił dla terenów usług formę i gabaryty o podwyższonym standardzie architektonicznym, czego nie gwarantują obiekty jednokondygnacyjne. Możliwość zabudowy 1 kondygnacyjnej, wyłącznie w pasie ochronnym osi widokowej, nie wyżej niż 8 m, pod warunkiem, iż jej forma będzie umożliwiała częściową ekspozycję Klasztoru Jasnogórskiego poprzez realizację przeszklonego wnętrza (galeria, pasaż pieszy, hall wejściowy) lub tarasów użytkowych na dachu budynku. Wymagane ponownie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p>Dopuszcza się wyłącznie ustalenie dla terenu 2U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, a wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 50%.</p> <p>Obniżenie stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości do poziomu 10% nie jest uzasadnione ekonomicznie: pozbawiłoby to gminę dochodów, przy jednoczesnych wydatkach związanych z opracowaniem planu oraz ewentualnego operatu szacunkowego określającego wzrost wartości nieruchomości, narazając gminę na zarzuty o niegospodarność.</p>	
3	28.10.2010 r.	Olczyk Jan ul. Kalinowa 18 42-221 Częstochowa;	<p>1. Biorąc pod uwagę znaczną różnicę na minus (-6,00 m) rzędnych terenu MWN (264,0 n.p.m.) w stosunku do terenów 1MW, 2MW, 3MW oraz terenów 1U, 2U, 3U, 1U, ZP (270,0 n.p.m.), oraz istniejącą zabudowę wysoką Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego, podniesienie w § 7 pkt 4 ppkt 2a wysokości zabudowy terenów MWN do 6 kondygnacji naziemnych i nie więcej niż 20 m.</p> <p>2. W § 7 pkt 3 ppkt 3 zmniejszenie dla MWN udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego do 35% biorąc pod uwagę lokalizację że, w obrębie moich działek jest przewidziany planem pas terenów zieleni urządzonej ZP.</p>	dz. nr. 28, 29/1, 29/2, 29/3, 30/2, obr. 38 – przy ul. Poleskiej	MWN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, ZP – teren zieleni urządzonej, 1KDD i 3KDD – tereny dróg publicznych		nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Ustalenia planu wprowadziły hierarchię intensywności zabudowy w zależności od położenia w stosunku do ul. Okulickiego: dla terenów między ulicami: Poleską i Okulickiego – intensywniejsze wykorzystanie w nawiązaniu do występującego po południowej stronie ul. Okulickiego osiedla wielorodzinnego (tereny 1MW-3MW ekranowane usługami w terenach 2U-4U); dla terenów na północ od ul. Poleskiej – uspokojona forma zabudowy mieszkaniowej indywidualnej (tereny MN) lub niskiej zabudowy wielorodzinnej (teren MWN), ze względu na położenie obszaru w oddaleniu od ruchliwej i generującej hałas ul. Okulickiego.</p> <p>Mając na uwadze ochronę warunków mieszkaniowych uznaje się, że zaproponowany w treści uwagi udział powierzchni biologicznie czynnej, pozbawia zieleni mieszkańców i użytkowników terenu, oraz zwiększa powierzchniowy odpływ wód opadowych (większe koszty ich odprowadzenia), a tym samym ogranicza naturalną infiltrację wody do gruntu (niekorzystne dla środowiska zjawisko zakłócania stosunków wodnych – pozbawianie</p>	

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			3. Możliwość lokalizacji zespołu usług i handlu, po stronie wschodniej obszaru MWN, przy drodze dojazdowej 3KDD.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	możliwości zasilania zbiorników podziemnych). Teren zieleni urządzonej ZP zostanie włączony do terenu MWN.  Lokalizacja większego ośrodka usługowego, o parametrach określonych niżej wewnątrz terenów osiedla mieszkaniowego, w tym przy terenie drogi 3KDD, narazią jego przyszłych mieszkańców na uciążliwość związane z natężeniem ruchu samochodów w dostawczych.	
4	29.10.2010 r.	Orgańska Teresa ul. Kubiny 58 42-226 Częstochowa	<p>1. W paragrafie 7 ust. 4 pkt 2 lit. a) zmienić po słowie wielorodzinne „od 2 do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m, o zmiennej wysokości obniżającej się w kierunku ul. Poleskiej”.</p> <p>2. W paragrafie 7 ust. 5 pkt 1 lit. a) po wyrazach „... od granicy działki budowlanej” dodać zapis „oraz 1,5 m od granicy działki budowlanej dla elewacji bez otworów okiennych”.</p> <p>3. W paragrafie 7 ust. 5 pkt 2 lit. a) wnosimy o umieszczenie zapisu: minimalna powierzchnia działki: 350 m<sup>2</sup> dla budynku wolno stojącego, 325 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie bliźniaczej, 100 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej.</p> <p>4. W paragrafie 7 ust. 5 pkt 2 lit. b) minimalnej szerokości frontu działki 10 m dla budynku wolno stojącego, 14 m w zabudowie bliźniaczej i 5 m w zabudowie szeregowej lub grupowej.</p> <p>5. W paragrafie 7 ust. 5 wykreślić pkt 8.</p> <p>6. W paragrafie 8 zmiany dotyczące ust. 1 pkt 1, 2 i 3 takie jak w paragrafie 7.</p>	dz. nr 18/5, obr. 38	ZMN – teren zabudowy jednorodzinnej		nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>Ustalenia § 7 ust. 4 pkt 2 lit. a nie dotyczą terenu MWN, co zgodnie z sentencją uwagi (pierwszy wiersz) jest przedmiotem proponowanych zmian. Zaproponowana zmiana wysokości od 2 kondygnacji jest nieuzasadniona i nieekonomiczna dla budynków wielorodzinnych. Zapis „o zmiennej wysokości obniżającej się w kierunku ul. Poleskiej”, mimo iż można uznać za uzasadniony, jest nieprecyzyjny co utrudnia jego interpretację – może nie skutkować uzyskaniem zamierzonego efektu.</p> <p>Ustalenia § 7 ust. 5 dotyczą zasad wydzielania działek i nie są związane ze sposobem usytuowania budynków na działce. Zmiana w tym zakresie została wprowadzona zgodnie z uzasadnieniem dla uwagi w pkt 15.</p> <p>Małe działki budowlane przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zacieśnianie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej, oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.</p> <p>Zaproponowane szerokości działek przekładają się na małe powierzchnie działek oraz zacieśnianie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej, oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.</p> <p>Ustalenia dotyczące określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego są obowiązkowym elementem ustaleń planu wynikającym z rozporządzenia określającego wymagany zakres planu miejscowego – nie można w całości wykreślić pkt 8 w § 7 ust. 5.</p> <p>Małe działki budowlane o małych szerokościach frontowych przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zacieśnianie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe. Ustalenia dotyczące określenia kąta położenia granic działek w stosunku do</p>	

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										pasa drogowego są obligatoryjnym elementem ustaleń planu wynikającym z rozporządzenia określającego wymagany zakres planu miejscowego – nie można w całości wykreślić pkt 8 w § 7 ust. 5.
			7. W paragrafie 10 ust. 5 pkt 1 zmienić na zapis na „budynek jednorodzinny – wolno stojący, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej; 1 miejsce parkingowe na budynek”.			nieuwzględniona		nieuwzględniona		Mając na uwadze wzrost liczby posiadaczy samochodów uznaje się, że dla budynku jednorodzinnego powinny być przynajmniej dwa miejsca, z czego jedno może być w garażu. Współczesne standardy powinny zapewniać parkingi w obrębie działki związanej z danym użytkowaniem, a ich minimalizacja wpływa na wykorzystywanie pasów dróg i ulic obsługujących nieruchomości na cele parkingowe, i blokowanie tym samym płynności ruchu, oraz wymusza potrzeby tworzenia niezależnych, najczęściej oddalonych, zespołów parkingowych i garażowych, których forma, charakter i wielkość zależy od przestrzeni uspokojonej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (MN i MWN).
			8. W paragrafie 13 ust. 2 pkt 1 lit. a) dodać zapis do wielorodzinnej „oraz jednorodzinnej – zgrupowane pawilony usługowo-handlowo-gastronomiczne i użytkowe o powierzchni łącznej do 200 m <sup>2</sup> ”.			nieuwzględniona		nieuwzględniona		Rozpraszanie obiektów usługowych wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MWN jest niezasadnione ze względu na zakłócenie ich indywidualnego i uspokojonego charakteru. Ze względu na możliwość realizacji usług towarzyszących zabudowie wielorodzinnej uznaje się że potrzeby usługowe dla przedmiotowego obszaru objętego planem są wystarczające, zwłaszcza iż dodatkowe tereny usługowe są wyznaczone wzdłuż ulicy Okulickiego.
			9. W paragrafie 13 ust. 2 pkt 2 dodać po wyrazie garaż „oraz zgrupowane boksy garażowe” i po słowie baseny usunąć wyraz „wyłącznie”.			nieuwzględniona		nieuwzględniona		Wymienione w przywołanym zapisie § 13 ust. 2 pkt 2 obiekty i sposoby użytkowania są charakterystyczne wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej biorąc pod uwagę ich indywidualny charakter i sposób użytkowania zamierzający się w obrębie niezależnej działki. Zespoły garażowe ze względu na ich formę – parterowe obiekty zajmujące dużą powierzchnię, uznaje się jako użytkowanie nieefektywne i zaburzające ład przestrzenny zorganizowanego osiedla mieszkaniowego, dlatego garaże i lokale gospodarcze dla budynków wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie w ich obrębie lub pod poziomem terenu.
			10. W paragrafie 13 ust. 3 pkt 2 dodać po wyrazie usługowego „oraz zgrupowanych pawilonów usługowych”.			nieuwzględniona		nieuwzględniona		Lokalizacja większego ośrodka usługowego w ramach zgrupowanych pawilonów usługowych wewnątrz terenów osiedla mieszkaniowego, w tym w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, narąza jego przyszłych mieszkańców na uciążliwość związane z natężeniem ruchu samochodów dostawczych. Możliwość koncentracji usług wyłącznie między ulicą Nowobialską, Poleską i drogą 2KDL (w miejscu terenu 2U.ZP), na działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> , z zachowaniem strefy zieleni wysokiej wymagającej ochronny jako zieleni urządzonej. Wykucza się również z zapisów planu

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			11. W paragrafie 13 ust. 3 pkt 4 lit. a) wykreślić słowo „garażowych”, oraz lit. b) dodać na końcu „oraz garaże jako zespoły boksów garażowych lub/i z poddaszami użytkowymi, na terenie”.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	możliwość realizacji usług w parterach budynków wielorodzinnych.	
			12. W paragrafie 24 wnosimy o usunięcie zapisów całego paragrafu z uwagi na to, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony jest dla tego terenu z opóźnieniem przynajmniej pięcioletnim i proponowane opłaty planistyczne zablokują obrót nieruchomościami na następne pięć lat a opracowywany plan i tak nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Budynki garażowe – są charakterystyczne wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej biorąc pod uwagę ich indywidualny charakter i sposób użytkowania zamknięte są w obrębie niezależnej działki. Zespoły garażowe ze względu na ich formę – parterowe obiekty zajmujące dużą powierzchnię, uznaje się jako użytkowanie nieefektywne i zaburzające ład przestrzenny zorganizowanego osiedla mieszkaniowego, dlatego garaże i lokale gospodarcze dla budynków wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie w ich obrębie lub pod poziomem terenu.	
5	29.10.2010 r.	Orgańska Aleksandra ul. Kubiny 58 42-226 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/5, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	
6	29.10.2010 r.	Orgański Jacek ul. Stara 14 42-217 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/5, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	
7	29.10.2010 r.	Orgański Konrad ul. Iwaszkiewicza 2/13 42-224 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/5, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	
8	29.10.2010 r.	Orgańska Krystyna ul. Iwaszkiewicza 2/13 42-224 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/5, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	
9	29.10.2010 r.	Kijak Iwona ul. Małopolska 100A 42-218 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/5, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	



Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
10	29.10.2010 r.	Sokolowska Dorota ul. Rudlickiego 13 42-209 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/5, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
11	29.10.2010 r.	Zajda Wiesława ul. Wodzikiego 75 42-218 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/6, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
12	29.10.2010 r.	Janik Anastazja Aleja Najświętszej Maryi Panny 14/15 42-202 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 18/6, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
13	29.10.2010 r.	Kłama Włodzimierz Rynek Wieluński 31 42-202 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 19/1, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
14	29.10.2010 r.	Staniewski Włodzimierz ul. Łódzka 1 42-202 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 21/3, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
15	29.10.2010 r.	Staniewski Mariusz ul. Łódzka 1 42-202 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 21/3, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
16	29.10.2010 r.	Rurarz Agata ul. Książkiewicza 17 42-202 Częstochowa	jak uwaga nr 4	dz. nr 22/1, 24/3 obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
17	29.10.2010 r.	Rurarz Stanisław ul. Książkiewicza 17 42-202 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 22/1, 24/3, obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	Jak uwaga nr 4
18	29.10.2010 r.	Jagielska-Rurarz Jadwiga ul. Książkiewicza 17 42-202 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 22/1, 24/3 obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		dz. nr 22/1, 24/3, obr. 38								
19	29.10.2010 r.	Rurarz Jacek ul. Książewicza 5 42-202 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr 22/1, 24/3 obr. 38	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
20	29.10.2010 r.	Kłama Włodzimierz Rynek Wieluński 31 42-202 Częstochowa;	<p>1. Zobowiązanie właściciela linii wysokiego napięcia 110 kV do przesunięcia jej na teren Szpitala Wojewódzkiego (nad parkiem otaczającym szpital) w takiej odległości od południowej granicy aby nie wywierała wpływu na zabudowę na działkach sąsiednich po stronie południowej.</p> <p>2. Dokładne określenie w uchwale Rady Miasta północnej granicy opracowania na styku z terenem Szpitala (na planach, którymi posługuje się urbanista północną granicę opracowania wyznacza ogrodzenie szpitala, a ogrodzenie zostało zbudowane na terenie właścicieli działek 28, 19/2, 29/1, 29/3, 2/1, 30/2).</p> <p>3. Zmiany w paragrafie 7 ust. 5 pkt 1 lit. a) po wyrazach „... od granicy działki budowlanej” dodać zapis „oraz 1,5 m od granicy działki budowlanej dla elewacji bez otworów okiennych”.</p> <p>4. Zmiany w paragrafie 7 ust. 5 pkt 2 lit. a) wnosimy o umieszczenie zapisu: minimalna powierzchnia działki: 350 m<sup>2</sup> dla budynku wolno stojącego, 325 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie bliźniaczej, 100 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej.</p> <p>5. Zmiany w paragrafie 7 ust. 5 pkt 2 lit. b) minimalnej szerokości frontu działki 10 m dla budynku wolno stojącego, 14 m w zabudowie bliźniaczej i 5 m w zabudowie szeregowej lub grupowej.</p> <p>6. Zmiany w paragrafie 7 wykreślić pkt 8.</p>	dz. nr 19/2, obr. 38	MWN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ustalenia planu miejscowego nie mogą zobowiązać właściciela linii wysokiego napięcia 110 kV do jej przesunięcia w inne miejsce. Istniejące użytkowanie terenu, jeśli powstało i jest realizowane zgodnie z prawem, może funkcjonować w sposób dotychczasowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan może jedynie zakazać realizacji nowych linii wysokich napięć 110 kV i wyższych, co zostało w planie zapisane.
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Granice planu wyznaczono, przy użyciu oprogramowania cyfrowego rejestrującego w sposób wektorowy rysunek planu. Wyznaczony granicą planu obszar obejmuje w całości działki ewidencyjne nr 27/2, 30/1, 2/1, 29/2, 19/2, 28 i 25/7, które bezpośrednio przylegają do terenu szpitala.
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ustalenia § 7 ust. 5 dotyczą zasad wydzielenia działek i nie są związane ze sposobem usytuowania budynków na działce.
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Małe działki budowlane przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zaciężnienie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej, oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zaproponowane szerokości działek przekładają się na małe powierzchnie działek oraz zaciężnienie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ustalenia dotyczące określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego są obligatoryjnym elementem ustaleń planu wynikającym z rozporządzenia określającego wymagany zakres planu miejscowego – nie można w całości wykreślić pkt 8 w § 7 ust. 5.

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			7. W paragrafie 8 zmiany dotyczące ust. 1 pkt 1, 2 i 3 takie jak w paragrafie 7.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Małe działki budowlane o małych szerokościach frontowych przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zacieśnianie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe. Ustalenia dotyczące określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego są obligatoryjnym elementem ustaleń planu wynikającym z rozporządzenia określającego wymagany zakres planu miejscowego – nie można w całości wykreślić pkt 8 w § 7 ust. 5.
			8. W paragrafie 8 dodać ust. 3 „określa się granice obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dla terenu MWN (MWN przed wnioskowaną zmianą – 1MWN po wnioskowanej zmianie). Teren obejmuje działki: 30/2, 2/1, 29/1, 29/3, 19/1 i 28.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Granice obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w zależności od potrzeb – głównie dla przypadków skomplikowanych podziałów własnościowych, w których dominują niekształtne geometrycznie i małe działki gruntu a większość działek nie posiada dostępu do drogi publicznej. Uznaje się iż w planie tak skrajnie niekorzystna sytuacja nie występuje. Ponadto w pierwszej kolejności należy pozostawić możliwość rozwiązania spraw własnościowym między poszczególnymi zainteresowanymi, aby nie narzucać z urzędu stosownej procedury. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami w każdym momencie, poza procedurą planu, można wystąpić z wnioskiem do gminy o przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości.
			9. W paragrafie 10 ust. 5 pkt 1 zmienić na zapis „budynek jednorodzinny – wolno stojący, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej: 1 miejsce parkingowe na budynek				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Mając na uwadze wzrost liczby posiadaczy samochodów uznaje się, że dla budynku jednorodzinnego powinny być przynajmniej dwa miejsca, z czego jedno może być w garażu. Współczesne standardy powinny zapewniać parkingi w obrębie działki związanej z danym użytkowaniem, a ich minimalizacja wpływa na wykorzystywanie pasów dróg i ulic obsługujących nieruchomości na cele parkingowe, i blokowanie tym samym płynności ruchu, oraz wymusza potrzeby tworzenia niezależnych, najczęściej oddalonych, zespołów parkingowych i garażowych, których forma, charakter i wielkość zakłóca ład przestrzenny uspokojonej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (MN i MWN).
			10. W paragrafie 13 ust. 2 pkt 1 lit a) dodać zapis do wielorodzinnej, oraz jednorodzinnej – zgrupowane pawilony usługowo-handlowo-gastronomiczne i użytkowe o powierzchni łącznej do 200 m <sup>2</sup> .				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Rozpraszanie obiektów usługowych wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MWN jest nieuzasadnione ze względu na zakłócenie ich indywidualnego i uspokojonego charakteru. Ze względu na możliwość realizacji usług towarzyszących zabudowie wielorodzinnej uznaje się że potrzeby usługowe dla przedmiotowego obszaru objętego planem są wystarczające, zwłaszcza iż dodatkowe tereny usługowe

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										są wyznaczone wzdłuż ulicy Okulickiego.
			11. W paragrafie 13 ust. 2 pkt 2 dodać po wyrazie garaż „oraz zgrupowane boksy garażowe” i po słowie baseny usunąć wyraz „wyłącznie”.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wymienione w przywołanym zapisie § 13 ust. 2 pkt 2 obiekty i sposoby użytkowania są charakterystyczne wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej biorąc pod uwagę ich indywidualny charakter i sposób użytkowania zamknięte w obrębie niezależnej działki. Zespoły garażowe ze względu na ich formę – parterowe obiekty zajmujące dużą powierzchnię, uznaje się jako użytkowanie nieefektywne i zaburzające ład przestrzenny zorganizowanego osiedla mieszkaniowego, dlatego garaże i lokale gospodarcze dla budynków wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie w ich obrębie lub pod poziomem terenu.
			12. W paragrafie 13 ust. 3 pkt 2 dodać po wyrazie usługowego „oraz zgrupowanych pawilonów usługowych”.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Lokalizacja większego ośrodka usługowego w ramach zgrupowanych pawilonów usługowych wewnątrz terenów osiedla mieszkaniowego, w tym w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, narazią jego przyszłych mieszkańców na uciążliwości związane z natężeniem ruchu samochodów dostawczych. Możliwość koncentracji usług wyłącznie między ulicą Nowobolską, Poleską i drogą 2KDL (w miejscu terenu 2U.ZP), na działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> , z zachowaniem strefy zieleni wysokiej wymagającej ochrony jako zieleni urządzonej. Wyklucza się również z zapisów planu możliwość realizacji usług w parterach budynków wielorodzinnych.
			13. W paragrafie 13 ust. 3 pkt 4 lit. a) wykreślić słowo „garażowych”; lit. b) dodać na końcu „oraz garaże jako zespoły boksów garażowych lub i z poddaszami użytkowymi, na terenie”.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Budynki garażowe – są charakterystyczne wyłącznie dla zabudowy jednorodzinnej biorąc pod uwagę ich indywidualny charakter i sposób użytkowania zamknięte w obrębie niezależnej działki. Zespoły garażowe ze względu na ich formę – parterowe obiekty zajmujące dużą powierzchnię, uznaje się jako użytkowanie nieefektywne i zaburzające ład przestrzenny zorganizowanego osiedla mieszkaniowego, dlatego garaże i lokale gospodarcze dla budynków wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie w ich obrębie lub pod poziomem terenu.
			14. W paragrafie 24 wnosimy o usunięcie zapisów całego paragrafu z uwagi na to, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony jest dla tego terenu z opóźnieniem przynajmniej pięcioletnim i proponowane opłaty planistyczne zablokują obrót nieruchomościami na następne pięć lat a opracowywany plan i tak nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Określenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkowym (wynikającym z ustawy) ustaleniem każdego planu miejscowego niezależnie od okresu w jakim powstaje. Naliczenie opłaty dokonuje się na podstawie operatu rzeczoznawcy majątkowego, który określa wzrost lub jego brak. Jeśli ustalenia planu nie skutkują wzrostem wartości nieruchomości opłaty planistycznej z tego tytułu nie będzie.
21	29.10.2010 r.	Musińska Maria ul. Marconiego 37a	Jak uwaga nr 20	dz. nr 19/2, obr. 38	Jak uwaga nr 20	Jak uwaga nr	Jak uwaga nr 20	Jak uwaga nr	Jak uwaga nr 20	Jak uwaga nr 20

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		42-202 Częstochowa;					20		20	
22	05.11.2010 r.	Galaj Emilia ul. Koraliowa 28 42-256 Olaszyn;	<p>1. W § 7 ust. 4 pkt 2 lit. a) zmienić po słowie wielorodzinne „od 2 do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m, o zmiennej wysokości obniżającej się w kierunku ul. Poleskiej”.</p> <p>2. W § 7 ust. 5 pkt 1 lit. a) po wyrazach „... od granicy działki budowlanej” dodać zapis „oraz 1,5 m od granicy działki budowlanej dla elewacji bez otworów okiennych”.</p> <p>3. W § 7 ust. 5 pkt 2 lit. a) wnosimy o umieszczenie zapisu: minimalna powierzchnia działki: 350 m<sup>2</sup> dla budynku wolno stojącego, 325 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie bliźniaczej, 100 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie szeregowej lub grupowej.</p> <p>4. W § 7 ust. 5 pkt 2 lit. b) minimalnej szerokości frontu działki 10 m dla budynku wolno stojącego, 14 m w zabudowie bliźniaczej i 5 m w zabudowie szeregowej lub grupowej.</p> <p>5. W § 7 ust. 5 całkowicie wykreślić pkt 8.</p> <p>6. W § 8 zmiany dotyczące ust. 1 pkt 1, 2 i 3 takie jak w paragrafie 7.</p> <p>7. W § 10 ust. 5 pkt 1 zmienić na zapis na</p>	dz. nr 25/7, obr. 38	1MN i 3MN – tereny zabudowy jednorodzinnej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	<p>Zaproponowana zmiana wysokości od 2 kondygnacji jest nieuzasadniona i nieekonomiczna dla budynków wielorodzinnych. Zapis „o zmiennej wysokości obniżającej się w kierunku ul. Poleskiej”, mimo iż można uznać za uzasadniony, jest nieprecyzyjny, co utrudnia jego interpretację – może nie skutkować uzyskaniem zamierzonego efektu.</p> <p>Ustalenia § 7 ust. 5 dotyczą zasad wydzielenia działek i nie są związane ze sposobem usytuowania budynków na działce.</p> <p>Małe działki budowlane przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zacieśnianie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.</p> <p>Zaproponowane szerokości działek przekładają się na małe powierzchnie działek oraz zacieśnianie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe.</p> <p>Ustalenia dotyczące określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego są obligatoryjnym elementem ustaleń planu wynikającym z rozporządzenia określającego wymagany zakres planu miejscowego – nie można w całości wykreślić pkt 8 w § 7 ust. 5.</p> <p>Małe działki budowlane o małych szerokościach frontowych przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, zacieśnianie przestrzeni między budynkami. Niski udział zieleni przydomowej i rekreacyjnej oraz brak powierzchni parkingowych nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza warunki mieszkaniowe. Ustalenia dotyczące określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego są obligatoryjnym elementem ustaleń planu wynikającym z rozporządzenia określającego wymagany zakres planu miejscowego – nie można w całości wykreślić pkt 8 w § 7 ust. 5.</p> <p>Mając na uwadze wzrost liczby posiadaczy samochodów</p>

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			„budynek jednorodzinny – wolno stojący, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej; 1 miejsce parkingowe na budynek”.							uznaje się, że dla budynku jednorodzinnego powinny być przynajmniej dwa miejsca, z czego jedno może być w garażu. Współczesne standardy powinny zapewniać parkingi w obrębie działki związanej z danym użytkowaniem, a ich minimalizacja wpływa na wykorzystywanie pasów dróg i ulic obsługujących nieruchomości na cele parkingowe, i blokowanie tym samym płynności ruchu, oraz wymusza potrzeby tworzenia niezależnych, najczęściej oddalonych, zespołów parkingowych i garażowych, których forma, charakter i wielkość zakłóca ład przestrzenny uspokojonej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (MN i MWN).
			8. W § 24 wnosimy o usunięcie zapisów całego paragrafu z uwagi na to, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony jest dla tego terenu z opóźnieniem przynajmniej pięć-letnim i proponowane opłaty planistyczne zablokują obrót nieruchomościami na następne pięć lat a opracowywany plan i tak nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Określenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkowym (wynikającym z ustawy) ustaleniem każdego planu miejscowego niezależnie od okresu w jakim powstaje. Naliczenie opłaty dokonuje się na podstawie operatu rzeczoznawcy majątkowego, który określa wzrost lub jego brak. Jeśli ustalenia planu nie skutkują wzrostem wartości nieruchomości opłaty planistycznej z tego tytułu nie będzie.
23	05.11.2010 r.	Jeż Halina ul. Koralowa 28 42-256 Olsztyn;	Jak uwaga nr 22	dz. nr 25/7, obr. 38	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22
24	05.11.2010 r.	Jeż Mirosław ul. Kombatantów 11/17 97-100 Tomaszów Mazowiecki; dz. nr 25/7, obr. 38	Jak uwaga nr 22	dz. nr 25/7, obr. 38	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22
25	05.11.2010 r.	Jeż Mirosław ul. Witkiewicza 3/22 42-207 Częstochowa; dz. nr 25/7, obr. 38	Jak uwaga nr 22	dz. nr 25/7, obr. 38	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22	Jak uwaga nr 22

## WNIESIONYCH DO DRUGIEGO WYŁOŻENIA

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia		
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	21.07. 2011 r.	„Kryst i Synowie Auto Myjnia” Waldemar, Marcin, Tomasz Kryst, 42-200 Częstochowa, ul. Wodzieckiego 60; „Auto-Myjnia Kryst” Tomasz Kryst, 42-200 Częstochowa, ul. Okulickiego 42/44;	1. Przesunięcie linii zabudowy na działce nr 30/1, od strony ulicy Poleskiej o 3 metry w stronę ulicy Poleskiej.	dz. nr: 32/4 i 30/1, k.m. 80 – przy ul. Okulickiego 42/44	1U – teren zabudowy usługowej		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ustalenie przebiegu linii zabudowy wzdłuż ul. Poleskiej jest konsekwencją przyjętej jednakowej odległości od pasa drogowego dla nowych terenów inwestycyjnych 1U, 2U, 1MW, 2MW, 3MW i U.ZP. Wyjątek dotyczy nieruchomości w terenie MJ, w zakresie której linia zabudowy uwzględnia istniejące użytkowanie budynku.			
			2. Przesunięcie linii zabudowy na działce nr 32/4, od strony ulicy Łódzkiej o 5 metrów w stronę ulicy Łódzkiej.							nieuwzględniona	nieuwzględniona	Przesunięcie linii zabudowy o 5 m w stronę ul. Łódzkiej spowoduje możliwość sytuowania budynków bezpośrednio w linii rozgraniczającej pas drogowy, co niekorzystnie wpłynie na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Uwzględnienie uwagi może dotyczyć jedynie objęciem nieprzekraczalną linią zabudowy istniejącego budynku.
			3. Przesunięcie linii zabudowy na działce nr 30/1 i 32/4, od strony ulicy Okulickiego o 6 metrów w stronę ulicy Okulickiego.									nieuwzględniona
2	03.08. 2011 r.	„BROTHERS” Piotr Knaś, Michał Knaś, s.c. 42-200 Częstochowa, ul. Jaskrowska 21/23;	1. Wnioskujemy o likwidację lub przeniesienie osi widokowej na Jasną Górę z terenu 2U, którego obszar tworzy jeden kompleks urbanistyczny, a osi widokowa ogranicza możliwość zabudowy usługowej ze względu na 12-sb metrowy pas ochronny.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych jest celem nadrzędnym w stosunku do indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych, które muszą się liczyć z ograniczeniami w przypadku potrzeb wynikających z dobra publicznego. Przebieg osi widokowej ustalony został w uzgodnieniu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Mimo próby uwzględnienia podobnej uwagi podczas pierwszego wyłożenia i ponownego uzgodnienia projektu planu z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków, Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków potrzymał swoje stanowisko dotyczące ochrony wskazanej w terenie 2U osi widokowej.			
			2. Likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż osi widokowej w terenie 2U uniemożliwiających racjonalne zagospodarowanie działek i narzucających podział obszaru 2 ha niezgodnie z naszą koncepcją zagospodarowania oraz potrzebami inwestorów.						nieuwzględniona	nieuwzględniona	Określone wzdłuż osi widokowej nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczające 12 m pas ochronny stanowią jeden z warunków uzgodnienia zawartych w stanowisku Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.	
			3. Jednoznaczne określenie wysokości zabudowy w terenie 2U – od 6 m do 16 m.								nieuwzględniona	nieuwzględniona

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			4. Przyłączenie działki nr 24/17 do terenu 2U i zmianę linii zabudowy uwzględniającej w/w działkę.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	realizację zabudowy o podwyższonym standardzie architektonicznym.	
			5. Likwidację osi widokowej w terenie 2U lub umożliwienie zabudowy w strefie widokowej do wysokości 8 m.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zgodnie z uzasadnieniem dla pkt 1.	
			6. Jednoznaczne określenie możliwości wyjazdu z terenu 2U poprzez poszerzenie działki drogowej nr 24/14.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Uwzględnienie uwagi wykracza poza możliwy do określenia zakres ustaleń planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określenie dostępu do drogi ustala się na etapie pozwolenia na budowę, w szczególności przy uwzględnieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.	
			7. Wnoskujemy o zmianę zapisów w planie zgodnie z potrzebami inwestorów zamierzających zagospodarować teren 2U w całości.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Teren 2U można zagospodarować w całości na zasadach określonych w planie, które oprócz potrzeb inwestorów uwzględniają potrzeby wynikające z ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz innych potrzeb mających na celu właściwe użytkowanie, zagospodarowanie i wykorzystanie terenu w przestrzeni miasta.	
3	03.08.2011 r.	Danuta Włodarczyk, Wiesław Włodarczyk ul. Gminna 42 42-200 Częstochowa;	1. Wnoskujemy o korektę planu i powiększenie terenu 1MW o działkę nr 24/16 zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 115/2010,  2. Wnoskujemy o zmianę linii zabudowy terenu 1MW od strony południowej i wschodniej, zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 115/2010,  3. Wnoskujemy o uwzględnienie w planie miejscowym istniejącego układu komunikacyjnego, zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę, który został	dz. nr. 20/14, 20/15, 23/19, 21/15, 21/16, k.m. 80 – położone w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  2U, 3U i 4U – tereny zabudowy usługowej		nieuwzględniona	nieuwzględniona	Zasięg sąsiadujących terenów 1MW i 2U ustalony przy uwzględnieniu uwagi złożonej w okresie pierwszego wyłożenia (Spółka Cywilna „TELLUS” Jan Organa, Maria Turlej) odnoszącej się wyłącznie do działki 24/15, w tym również przy powołaniu się na decyzję nr 115/2010 z dnia 05.02.2010 r.	
							nieuwzględniona	nieuwzględniona	Procedura sporządzania planu miejscowego jest niezależna od procedury wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan został opracowany w sposób uwzględniający spójne założenia planistyczne w granicach całego obszaru. Ustalenia planu dla terenu 1MW są konsekwencją przyjętych jednakowych ustaleń dla terenów 2MW i 3MW, i będą miały zastosowanie wyłącznie w przypadku utraty mocy decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z Prawem budowlanym. Do tego czasu istnieje możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującą decyzją. Zrealizowana inwestycja jako stan istniejący podlega regulacji określonej w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	
							nieuwzględniona	nieuwzględniona	Ustalenia planu nie ograniczają możliwości korzystania z istniejącego układu komunikacyjnego na działkach prywatnych właścicieli, nie ingerują w układ komunikacyjny wynikający z wydanych pozwoleń na	



Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>zaprojektowany do obsługi terenu 1MW, 2U, 3U na działkach prywatnych właścicieli,</p> <p>4. Wnioskujemy o ujednoczenie zapisu wysokości zabudowy w metrach, a nie ilością kondygnacji, np. w terenie 2U, 4U – wysokość od 6 m do 16m,</p> <p>5. Wnioskujemy o likwidację lokalnych osi widokowych w projekcie planu, pozostawienie osi wzdłuż ul. Łódzkiej, jako uzasadnionej historycznie i urbanistycznie. Inne osie widokowe nie mają racji bytu, ponieważ Klasztor Jasnej Góry jest przesłonięty przez już istniejącą zabudowę wielorodzinną wysoką między ulicami Okulickiego i Mościckiego,</p> <p>6. Wnioskujemy o rezygnację z pobierania renty planistycznej, zgodnie z najnowszymi orzeczeniami Sądu Najwyższego w przypadku terenów objętych planami miejscowymi do 2003 roku.</p>				nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>budowę, oraz nie przewidują określenia prywatnego układu komunikacyjnego nie związanego z przebiegiem dróg publicznych. Określenie dostępu do drogi ustala się na etapie pozwolenia na budowę, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.</p> <p>Ustalenie wysokości zabudowy zarówno w liczbie kondygnacji jak i w metrach gwarantuje uzyskanie zamierzonych i kontrolowanych gabarytów zabudowy. Ze względu na atrakcyjną lokalizację terenu, w obszarze stanowiącym obudowę ul. Okulickiego (jedną z głównych dróg miejskich), plan ustalił gabaryty zabudowy w sposób wykluczający obiekty jednokondygnacyjne i inne niskie typu „halowego”, uznając je za obniżające jakość przestrzeni miejskiej, co częściowo gwarantuje realizację zabudowy o podwyższonym standardzie architektonicznym.</p> <p>Ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych jest celem nadrzędnym w stosunku do indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych, które muszą się liczyć z ograniczeniami w przypadku potrzeb wynikających z dobra publicznego. Przebieg osi widokowej ustalony został w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.</p> <p>Określenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem (wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustaleniem planu miejscowego niezależnie od okresu w jakim powstaje. Plan nie określa pobierania renty planistycznej, a jedynie stawkę do jej obliczenia. Naliczenie opłaty dokonuje się na podstawie operatu rzeczoznawcy majątkowego, który określa wzrost wartości nieruchomości lub jego brak, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów i aktualnego orzecnictwa.</p>
4	05.08. 2011 r.	Bogusław Gwiżdżała ul. Majowa 56/3 31-422 Kraków,	1. Wydzielenie drogi publicznej na działce 17/9 pomiędzy Okulickiego i Poleską,	dz. nr: 15/1 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	2MW i 3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  4U – teren zabudowy usługowej		nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wydzielenie nowej drogi publicznej połączonej z ulicą Okulickiego na odcinku między skrzyżowaniem z ul. Łódzką i ul. Nowobolską nie jest możliwe ze względu na obowiązujące przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ulica Okulickiego jest drogą publiczną klasy G „główna” dla której dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami według rozporządzenia (...) na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 400 m, przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę”. Tymczasem istniejąca odległość między skrzyżowaniami

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			2. Zapewnienie dojazdu z ulicy Okulickiego do terenu oznaczonego symbolem 4U, poprzez wydzielenie na planie drogi publicznej na terenie zaznaczonym obecnie jako „strefa zieleni urządzonej i ruchu pieszego”, z wjazdem z drogi położonej na działce 17/9 i z wylotem drogi na ulicę Poleską na działce 1/4.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	z ul. Łódzką i ul. Nowobiałską wynosi ok. 600 m, co wyklucza realizację nowej drogi publicznej między nimi.	
			3. Określenie dla terenów 2MW i 3MW udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu jako nie większy niż 40% (w projekcie jest 30%), a udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej i terenu – jako nie mniejszy niż 30% (obecnie 40%).				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Mając na uwadze ochronę warunków mieszkaniowych przyszłych użytkowników, uznaje się zaproponowane zmiany za niekorzystne. Zwiększenie udziału powierzchni zabudowy spowoduje przesylenie terenu budynkami, ich wzajemne zacieśnianie, a tym samym dyskomfort zamieszkania. Zmniejszenie udziału terenów powierzchni biologicznie czynnej, pozbawia zieleni mieszkańców, pogarsza jakość środowiska zamieszkania, oraz zwiększa powierzchniowy odpływ wód opadowych (większe koszty ich odprowadzenia), a tym samym ogranicza naturalną infiltrację wody do gruntu (niekorzystne dla środowiska zjawisko załóczenia stosunków wodnych).	
			4. Wskazanie sposobu włączenia się do kanalizacji deszczowej i sanitarnej poprzez określenie takiej możliwości wzdłuż istniejącego ciepłociągu.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Określenie dostępu do kanalizacji deszczowej i sanitarnej ustala się na etapie pozwolenia na budowę, w szczególności przy uwzględnieniu warunków określonych przez gestora danej sieci technicznej.	
			5. Odstąpienie od naliczania opłaty planistycznej.				nieuwzględniona	nieuwzględniona	Określenie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkowym (wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustaleniem planu miejscowego niezależnie od okresu w jakim powstaje. Plan nie określa pobierania renty planistycznej, a jedynie stawkę do jej obliczenia. Naliczenie opłaty dokonuje się na podstawie operatu rzeczoznawcy majątkowego, który określa wzrost wartości nieruchomości lub jego brak, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów i aktualnego orzecznictwa.	
5	05.08.2011 r.	Marta Szydłowska ul. Wiedeńska 46 30-147 Kraków;	jak uwaga nr 4	dz. nr. 4/1, 7/4, 11/8, 12/8, 15/1 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
6	05.08.2011 r.	Tadeusz Szydłowski ul. Wiedeńska 46 30-147 Kraków;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 4/1, 7/4, 8/3, 8/1, 9/19, 11/8, 12/8, 15/1 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
7	05.08.2011 r.	Halina Lelonek ul. Sosnkowskiego 2/4 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 9/16 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
8	05.08.2011 r.	Mariola Szydłowska ul. Krakowska 45 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	rejon między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
9	05.08.2011 r.	Lidia Cichecka ul. Struga 13/2 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 9/16 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
10	05.08.2011 r.	Sawiec Alicja ul. Obrońców Westerplatte 9/79, 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 1/4 i 9/13 – przy ul. Poleskiej 71 i 51.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
11	05.08.2011 r.	Małgorzata Serwa ul. Dzierżonia 5, 42-221 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 13/10 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
12	05.08.2011 r.	Tadeusz Staniołowski ul. Sikorskiego 118, 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 1/4 i 9/13 – przy ul. Poleskiej 71 i 51.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
13	08.08.2011 r.	Teresa, Mariusz Szyma ul. Bielska 61/27, 42-200 Cz-wa	jak uwaga nr 4	dz. nr: 3/4 – przy ul. Poleskiej 67.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
14	08.08.2011 r.	Drużyński Marian ul. Sikorskiego 96/2, 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 14/8 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
15	08.08.2011 r.	Solarz Władysław ul. Okulickiego 17/22 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 17/9 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
16	08.08.2011 r.	Zgromadzenie Małych Sióstr Niepokalanego Serca Maryi ul. Klasztorna 19 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	dz. nr: 2/6 – w rejonie między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
17	08.08.2011 r.	Grzesiak Tadeusz ul. Sikorskiego 124 42-200 Częstochowa;	jak uwaga nr 4	rejon między ul. Poleską a ul. Okulickiego.	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4	jak uwaga nr 4
18	10.08.2011 r.	Włodzimierz Kłama ul. Rynek Wieluński 31/1 42-200 Częstochowa;	1. Wnioskuję o scalenie i nowy podział działek: 30/2, 2/1, 29/12/3, 19/2, 28 z uwagi na różnych właścicieli tych działek i brak dostępu do drogi niektórych działek. Obecny podział działek uniemożliwia racjonalne wykorzystanie terenu.  2. Wnioskuję o uwzględnienie wniosku w zakresie szerokości frontów działek i wielkości działek przy zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej bliźniaczej i szeregowej dla terenu 2MWN do poniżej	dz. nr: 30/2, 2/1, 29/12/3, 19/2, 28 – w rejonie na północ od ul. Poleskiej.	2MWN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Plan nie narzuca procedury scalenia i podziału nieruchomości uznając prawo do możliwości indywidualnego rozwiązania przedmiotowego zagadnienia przez zainteresowanych właścicieli, poza procedurą sporządzania planu miejscowego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje zasady indywidualnych scaleń i podziałów oraz dopuszcza przeprowadzenie procedury scalenia i podział nieruchomości na wniosek grupy właścicieli.  Małe parametry działek budowanych przekładają się na małe powierzchnie użytkowe budynków, niski udział zieleni oraz brak powierzchni parkingowych, co nie gwarantuje odpowiednich standardów użytkowych i pogarsza jakość życia mieszkańców. Ponadto plan

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>wskazanych rozmiarów dla budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wolnostojących: min. szer. frontu 14 m i min. powierzchnia działki 400 m<sup>2</sup>,</li> <li>- bliźniaczych: min. szer. frontu 11 m i min. powierzchnia działki 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- szeregowych: min. szer. frontu 5 m i min. powierzchnia działki 150 m<sup>2</sup>,</li> </ul> <p>3. Wnioskujemy o rozszerzenie możliwości usytuowania budynków w stosunku do granic bocznych działki o wielkość 1,5 m od granicy, co pozwoli na intensywniejszą i bardziej racjonalną zabudowę terenu.</p>							<p>ustala dla budynków w zabudowie bliźniaczej minimalną powierzchnię działki 400 m<sup>2</sup> – w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.</p> <p>Plan dopuszcza lokalizację budynków 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>
19	10.08.2011 r.	<p>Maria Musiańska ul. Marconiego 37A 42-200 Częstochowa;</p>	<p>1. Wnioskuję o scalenie i nowy podział działek: 30/2, 2/1, 29/12/3, 19/2, 28 z uwagi na różnych właścicieli tych działek i brak dostępu do drogi niektórych oraz odrzucenie uwag do pierwszej wersji zaproponowanego planu, których uwzględnienie dawało możliwość budowlanego wykorzystania tych działek w obecnym kształcie i położeniu</p> <p>2. Wnioskuję o uwzględnienie wniosku w zakresie szerokości frontów działek i wielkości działek przy zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej bliźniaczej i szeregowej dla terenu 2MWN do rozmiarów zaproponowanych we wnioskach złożonych przy ogłoszeniu pierwszej wersji tegoż planu (dla budynków: - wolnostojących: min. szer. frontu 14 m i min. powierzchnia działki 400 m<sup>2</sup>, - bliźniaczych: min. szer. frontu 11 m i min. powierzchnia działki 500 m<sup>2</sup>, - szeregowych: min. szer. frontu 5 m i min. powierzchnia działki 150 m<sup>2</sup>) oraz rozszerzenie możliwości usytuowania budynków w stosunku do granic działki również o wielkość 1,5 m od granicy bocznych, co pozwoli na intensywniejszą zabudowę tego terenu oraz zwiększy jego dostępność również dla ludzi średniozamożnych nie tylko najbogatszych, a nie przeszkadza w tworzeniu działek o wielkości proponowanej w planie.</p>	<p>dz. nr: 30/2, 2/1, 29/12/3, 19/2, 28 – w rejonie na północ od ul. Poleskiej,</p>	<p>2MWN – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej</p>		<p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p>	<p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p>	<p>Tak jak uwaga nr 18 w zakresie pkt 1</p> <p>Tak jak uwaga nr 18 w zakresie odpowiednim dla pkt 2 13</p>	
20	11.08.2011 r.	<p>Spółka Cywilna „TELLUS” Jan Organa, Maria Turlej ul. Św. Rocha 8 42-202 Częstochowa;</p>	<p>Ze względu na obszerną treść uwagi poniżej w 17 punktach przedstawiono podstawowe poruszone zagadnienia (bez kolejnego powtarzania wątków i uwag raz już wymienionych).</p> <p>1. Korekta planu objęła całą działkę nr 24/15 a powinna zająć tylko jej część. Po podziale geodezyjnym w/w działki (projekt podziału był</p>	<p>dz. nr: 27/10, 25/14, 24/14, 22/15, 22/17, 24/16, 24/17, 20/14, 20/15, 19/14, 19/15, 18/30, 18/31, k.m. 80 – rejon między</p>	<p>1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2U, 3U i 4U – tereny zabudowy</p>		<p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p>	<p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p>	<p>Zasięg sąsiadujących terenów 1MW i 2U został ustalony przy uwzględnieniu uwagi złożonej w okresie pierwszego wyłożenia, odnoszącej się wyłącznie do działki nr 24/15: „wnioskujemy o korektę terenu 2U i jego rozszerzenie o działkę nr 24/15” (Spółka Cywilna „TELLUS” Jan Organa, Maria Turlej pismo z dnia 25.10.2010 r). Nie ma uzasadnienia do dokonywania kolejnych zmian w tym zakresie, zawłaszcza że procedura sporządzania planu</p>	

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
		Anna Organa, Maria Turlej, Jan Organa, 42-202 Częstochowa, ul. Sikorskiego 72	załączony do wniosku), teren 2U powinien być powiększony o działkę 24/17, natomiast teren 1MW – o działkę nr 24/16. Urbaniści nie uwzględnili aktualnych podkładów geodezyjnych i aktualnych pozwoleń na budowę wydanych przez Urząd Miasta (stanowiły załącznik do złożonego wniosku) – mimo zalecenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej z dnia 29.11.2009 r.	ulicami: Okulickiego i Poleską	usługowej					miejscowego jest niezależna od procedury wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę czy podziału geodezyjnego. Plan został opracowany w sposób uwzględniający spójne założenia planistyczne w granicach całego obszaru. W przypadku obowiązujących pozwoleń na budowę regulacje wynikające z ustaleń planu będą miały zastosowanie wyłącznie w przypadku utraty ich mocy, zgodnie z Prawem budowlanym. Do tego czasu istnieje możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z tą decyzją. Zrealizowana inwestycja jako stan istniejący podlega regulacji określonej w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			2. Nowy projekt planu nie uwzględnia zaakceptowanej przez Prezydenta Miasta w piśmie z dnia 24.11.2010 r. uwagi o przesunięciu linii zabudowy w terenie 2U o 95 m od granicy terenu 1U obejmując swym zasięgiem ww. działkę 24/17. Skoro z powołanego pisma Prezydenta Miasta wynika iż uwaga ta została uwzględniona to musi to znaleźć odzwierciedlenie w projekcie planu (...).				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Po rozpatrzeniu uwag, zgodnie z zarządzeniem nr 2929/10 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 18 listopada 2010 r., wprowadzono zmiany do projektu planu, w tym przesunięto linię zabudowy w terenie 2U o 95 m od granicy terenu 1U (bez linii zabudowy nieprzekraczalnych wzdłuż osi widokowej w terenie 2U – uwzględnienie tej samej uwagi w innym zakresie). Poprawiony projekt planu, w wyniku wprowadzenia zmian w zakresie ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, wymagał ponownego uzgodnienia z niezależnym od Prezydenta Miasta Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, który nie zaakceptował tych zmian. Dokonane uzgodnienie wpłynęło na ponowne wyłożenie do publicznego wglądu w całości projektu planu miejscowego. <b>Wyjaśnienie ogólne do uwagi nr 20</b> (odnosi się również do pozostałych punktów uwagi w zakresie powoływania się na wcześniejsze rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta): Uwzględnienie uwagi przez organ sporządzający plan miejscowy w postaci Prezydenta Miasta nie stanowi ostatecznej i niepodważalnej decyzji. W przypadku zmian w projekcie planu organ sporządzający projekt planu dokonuje analizy i oceny wprowadzonej zmiany pod względem jej wpływu na konieczność (lub nie) ponownego procedury planistycznej. W stosunku do przedmiotowego projektu planu zmiany były na tyle istotne, w tym wymagające ponownego uzgodnienia z niezależnym organem szczebla wojewódzkiego, że projekt wymagał w całości ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Oznacza to w szczególności, iż procedura składania i rozpatrywania uwag jest wznowiona, i w tej samej sprawie można złożyć kolejną uwagę a organ sporządzający projekt planu może mieć odmienne stanowisko w stosunku do wcześniejszego rozstrzygnięcia planu.
			3. Nasz wniosek dotyczył przesunięcia osi widokowej na Jasną Górę z terenu 2U w inne				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych jest celem nadrzędnym w stosunku do indywidualnych

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>miejsce w kierunku zachodnim obszaru objętego planem, a nie likwidacji wszystkich osi (...).</p> <p>4. Jak wynika z pisma Prezydenta Miasta z dn. 24.11.2010 r. uwagi dotyczące jednoznacznego zapisu planu umożliwiające zabudowę w pasie osi widokowej, podobnego jak w planie uchwalonym w dniu 25.02.2008 r. dla terenu położonego pomiędzy ulicami Łódzką, Okulickiego i Wawrzynowicza (obok marketu „OBI”) zostały uwzględnione. Osoby sporządzające plan ponownie nie wzięły pod uwagę stanowiska Prezydenta Miasta. Z pisma Prezydenta wynika bowiem jednoznacznie, że istnieje możliwość zabudowy terenu w pasie ochronnym osi widokowej w zakresie nie większym niż 1 kondygnacja naziemna i nie wyżej niż 8m, pod warunkiem odpowiedniego ukształtowania obiektów. (...) dlaczego zapisy dotyczące ochrony zasadniczej osi widokowej wzdłuż ul. Łódzkiej są inne i dopuszczają zabudowę, a ochrona osi widokowej, która kończy się na blokach mieszkalnych jest bardziej restrykcyjna, uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę (...).</p> <p>5. W przypadku terenu 2U bardziej zasadne i miarodajne jest określenie wysokości zabudowy w metrach, a nie ilością kondygnacji. W przeciwieństwie do zabudowy mieszkaniowej, kondygnacje w budynkach usługowych mają bardzo zróżnicowaną wysokość. Mogą mieć zarówno 3 m jak i 8 m. Atrakcyjność formy architektonicznej nie zależy tutaj od ilości kondygnacji. (...) zapisy o możliwości zabudowy od 2 do 4 kondygnacji są wadliwe, bo powinny zawierać jednoznaczny zapis, że nie dotyczy to strefy ochronnej osi widokowej, gdzie zabudowa nie może być wyższa niż 1 kondygnacja i 8 m – takie było jednoznaczne</p>						<p>zamierzeń inwestycyjnych, które muszą się liczyć z ograniczeniami w przypadku potrzeb wynikających z dobra publicznego. Przebieg osi widokowej ustalony został w uzgodnieniu z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, więc nie podlega swobodnej zmianie i przesuwaniu.</p> <p>Projekt planu przygotowany do opinii, uzgodnień i wyłożeń do publicznego wglądu, na żadnym z tych etapów nie likwidował przebiegu osi widokowych – w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.</p> <p>Po rozpatrzeniu uwag, zgodnie z zarządzeniem nr 2929/10 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 18 listopada 2010 r., wprowadzono zmiany do projektu planu, w tym dopuszczono ograniczoną możliwość zabudowy w pasie ochronnym osi widokowej. Poprawiony projekt planu w tym zakresie wymagał ponownego uzgodnienia z niezależnym od Prezydenta Miasta Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, pismem z dnia 28.02.2011 r., wydał postanowienie o nie uzgodnieniu zmienionego projektu planu, podając warunki na których plan zostanie uzgodniony. Mimo więc próby uwzględnienia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożeń Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków, po ponownym uzgodnieniu, otrzymał swoje stanowisko dotyczące ochrony wskazanej w terenie 2U osi widokowej. Wpłynęło to na zmianę stanowiska Prezydenta Miasta i ponowne wyłożenie projektu planu. W zakresie tej części uwagi obowiązuje również, zamieszczone wyżej przy rozpatrzeniu pkt 2, <b>wyjaśnienie ogólne do uwagi nr 20</b>.</p> <p>Zapisy planu dla osi widokowej przebiegającej w jego granicach wzdłuż ul. Łódzkiej nie dopuszczają zabudowy (zwłaszcza iż ustalone przeznaczenie terenu obejmuje drogę publiczną IKDL, co wyklucza realizację budynków) – w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.</p>	
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
						nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	nieuwzględniona	

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>stanowisko Prezydenta Miasta w piśmie z dnia 24.11.2010 r. i osoby przygotowujące projekt planu do ponownego wyłożenia były zobowiązane stanowisko uwzględniające część uwag do projektu planu do niego wprowadzić.</p> <p>6. Prezydent Miasta deklaruje w piśmie z 24.11.2010 uwzględnienie w kolejny projekcie planu wszystkich decyzji pozwoleń na budowę: stacji paliw, restauracji McDonald's, zabudowy wielorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną. I znów Urząd mija się z prawdą. Uwzględniono tylko zagospodarowanie stacji paliw. Mimo załączonych do naszego wniosku projektów zagospodarowania restauracji McDonald's i osiedla mieszkaniowego zostały pominięte. Urbanisci nie wzięli pod uwagę linii zabudowy w/w obiektów i ich obsługi komunikacyjnej, która nie uwzględniła dodatkowego natężenia ruchu po skomunikowaniu terenu 4U. Zaprojektowany układ to drogi wewnętrzne na terenie prywatnym tylko do obsługi lokalnej osiedla, stacji paliw, restauracji McDonald's i pawilonu usługowo - handlowego 2U bez możliwości dodatkowego obciążenia. Urbanisci wprowadzają właścicieli działek w terenie 4U w błąd gwarantując im skomunikowanie usług z ul. Okulickiego poprzez istniejące wjazdy po obu stronach stacji paliw w terenie 3U.</p>							<p>możliwości zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nie są wadliwe i nie mogą odnosić się do możliwości zabudowy w pasie ochronnym osi widokowych, które nie zostały zaakceptowane przez organ uzgadniający projekt planu. W tym zakresie obowiązuje uzasadnienie takie jak dla pkt 4 oraz dla pkt 2 odnośnie</p> <p>nieuwzględniona</p> <p>nieuwzględniona</p> <p>Autorzy projektu planu uwzględnili rozpatrzenie uwag, zgodnie z zarządzeniem nr 2929/10 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 18 listopada 2010 r., w zakresie zgodnym przepisami odrębnymi. Procedura sporządzania planu miejscowego jest niezależna od procedury wydawanych pozwoleń na budowę. Wydane decyzje uwzględniono więc w sposób nienaruszający spójnych założeń planistycznych w granicach całego obszaru. Oznacza to, że przeznaczenie terenu określone w planie jest spójne z wydanymi decyzjami, jednak zasady zagospodarowania, w tym np. linie zabudowy, dostosowano do ustaleń dla terenów sąsiednich, przy uwzględnieniu ochrony ład przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustalenia planu dla terenów objętych decyzjami, które nie zostały jeszcze fizycznie wykonane w przestrzeni, będą miały zastosowanie wyłączni w przypadku utraty mocy decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z Prawem budowlanym. Do tego czasu istnieje możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującą decyzją. Zrealizowana inwestycja jako stan istniejący podlega regulacji określonej w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy również przypomnieć iż na skutek ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w całości, również procedura składania i rozpatrywania uwag jest wznowiona i niezależna od wcześniejszych rozstrzygnięć. W tej samej sprawie można więc złożyć kolejną uwagę a organ sporządzający projekt planu może mieć odmienne stanowisko w stosunku do wcześniejszego rozstrzygnięcia.</p> <p>Ustalenia planu nie ograniczają możliwości korzystania z istniejącego układu komunikacyjnego na działkach prywatnych właścicieli, nie ingerują w układ komunikacyjny wynikający z wydanych pozwoleń na budowę, oraz nie przewidują określania układu komunikacyjnego innego niż związany z przebiegiem dróg publicznych. Projekt planu nie gwarantuje skomunikowania terenów 4U poprzez istniejące zjazdy obsługujące istniejącą stację paliw, wskazuje jedynie taką możliwość. Obsługa komunikacyjna od strony ul. Okulickiego z wykorzystaniem istniejących zjazdów jest możliwa za zgodą właścicieli terenu, przy uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi (ul. Okulickiego), zgodnie z ustawą o drogach</p>



Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										publicznych, wyłącznie na etapie pozwolenia na budowę. Alternatywą jest zorganizowanie układu dróg wewnętrznych dla terenów 2MW, 3MW i 4U od strony ul. Poleskiej w sposób indywidualny i dostosowany do zamierzeń inwestycyjnych.
			7. Wniosek - zmiana lokalizacji osi widokowej w kierunku zachodnim obszar objętego planem np. wzdłuż drogi 3KDL przez teren 2MW i wzdłuż korytarza widokowego między budynkami wielorodzinnymi osiedla „Parkitka”.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Tak jak dla pkt 3 w zakresie zmiany lokalizacji osi widokowej.
			8. Wniosek – likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż osi widokowej w terenie 2U, które uniemożliwiają swobodne projektowanie obiektów oraz dzielą obszar 2U o powierzchni 2 ha na połowę i stwarzają niepotrzebne ograniczenia.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Tak jak dla pkt 4 w zakresie spełnienia warunków uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków. Określone wzdłuż osi widokowej nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczające 12 m pas ochronny stanowią jeden z warunków zawartych w stanowisku Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
			9. Wniosek – przesunięcie linii zabudowy 1MW od strony południowej i wschodniej zgodnie z wydanym przez Urząd pozwoleniem na budowę budynków wielorodzinnych.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Procedura sporządzania planu miejscowego jest niezależna od procedury wydawanych decyzji administracyjnych w zakresie pozwolenia na budowę. Plan został opracowany w sposób uwzględniający spójne założenia planistyczne w granicach całego obszaru. Ustalenia dla terenu 1MW są konsekwencją przyjętych ustaleń dla terenów 2MW i 3MW, i będą miały zastosowanie wyłącznie w przypadku utraty mocy wydanego pozwolenia na budowę, zgodnie z Prawem budowlanym. Do tego czasu istnieje możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującą decyzją. Zrealizowana inwestycja jako stan istniejący podlega regulacji określonej w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenu 1MW od strony wschodniej nie ustalono w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy – w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.
			10. Wniosek – przyłączenie działki nr 24/16 do terenu 1MW i uwzględnienie w projekcie planu obsługi komunikacyjnej osiedla mieszkaniowego.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	W zakresie rozpatrzenia zasięgu sąsiadujących terenów 1MW i 2U obowiązuje w/w uzasadnienie takie jak dla pkt 1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości korzystania z istniejącego układu komunikacyjnego na działkach prywatnych właścicieli, nie ingerują w układ komunikacyjny wynikający z wydanych pozwoleń na budowę, oraz nie przewidują określania prywatnego układu komunikacyjnego nie związanego z przebiegiem dróg publicznych.
			11. Wniosek – przyłączenie działki nr 24/17 do terenu 2U i zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy uwzględniającej w/w działkę.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Działka nr 24/17 jest objęta terenem 2U wraz z linią zabudowy – uwaga jest bezzasadna i nie precyzuje zmiany przebiegu linii zabudowy.

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			12. Wniosek – uwzględnienie pozwolenia na budowę restauracji McDonald's, linii zabudowy i obsługi komunikacyjnej.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Procedura sporządzania planu miejscowego jest niezależna od procedury wydawanych pozwoleń na budowę. Plan został opracowany w sposób uwzględniający spójne założenia planistyczne w granicach całego obszaru. Ustalenia planu dla terenu objętego pozwoleniem na budowę restauracji McDonald's są konsekwencją przyjętych jednakowych ustaleń dla całego terenu 4U, w tym w zakresie wyznaczonej linii zabudowy nieprzekraczalnej, i będą miały zastosowanie wyłącznie w przypadku utraty mocy wydanego pozwolenia na budowę, zgodnie z Prawem budowlanym. Do tego czasu istnieje możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującą decyzją. Zrealizowana inwestycja jako stan istniejący podlega regulacji określonej w art 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			13. Wniosek – jednoznaczne określenie obsługi komunikacyjnej terenu 4U. Obecny wjazd i wyjazd z ul. Okulickiego nie przejmie zwiększonego natężenia ruchu. Są to wjazdy na terenie prywatnym tylko do obsługi osiedla mieszkaniowego, restauracji McDonald's, stacji paliw i pawilonu handlowego zaprojektowanego na obszarze 2U. Proponujemy przedłużenie drogi 3KDL i drogi 3KDD do ul. Okulickiego z wykorzystaniem działki Gminy.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Wydzielenie nowej drogi publicznej połączonej z ulicą Okulickiego na odcinku między skrzyżowaniem z ul. Łódzką i ul. Nowobiałą nie jest możliwe ze względu na obowiązujące przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ulica Okulickiego jest drogą publiczną klasy G „główna” dla której dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami według rozporządzenia „(...) na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 400 m, przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstotliwość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową budowę”. Tymczasem istniejąca odległość między skrzyżowaniami z ul. Łódzką i ul. Nowobiałą wynosi ok. 600 m, co wyklucza realizację nowej drogi publicznej między nimi. Obsługę komunikacyjną od strony ul. Okulickiego jest możliwa na etapie pozwolenia na budowę, za zgodą właścicieli terenu, przy uzgodnieniu z zarządzającym drogą (ul. Okulickiego), zgodnie z ustawą o drogach publicznych. Alternatywą jest zorganizowanie układu dróg wewnętrznych dla terenów 2MW, 3MW i 4U od strony ul. Poleskiej w sposób indywidualny i dostosowany do zamierzeń inwestycyjnych.
			14. Wniosek – jednoznaczne określenie przyłączy terenów 4U, 2MW etc. do kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Intensywność zabudowy zaprojektowanego osiedla wielorodzinnego, restauracji McDonald's, stacji paliw uniemożliwiają poprowadzenie instalacji przez działki zajęte przez wlv obiekty. Jedyną możliwością to pas drogowy ul. Okulickiego. Czy plan to przewiduje?				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Określenie dostępu do kanalizacji deszczowej i sanitarnej ustala się na etapie pozwolenia na budowę, w szczególności przy uwzględnieniu warunków określonych przez gestora danej sieci technicznej
			15. Wniosek – jednoznaczne określenie				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ze względu na atrakcyjną lokalizację terenu, w obszarze

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			wysokości zabudowy w terenie usługowym 2U od 6 m do 16 m.							stanowiącym obudowę ul. Okulickiego (jedną z głównych dróg miejskich), plan ustalił gabaryty zabudowy w sposób wykluczający obiekty jednokondygnacyjne i inne niskie typu „halowego”, uznając je za obniżające jakość przestrzeni miejskiej, co częściowo gwarantuje realizację zabudowy o podwyższonym standardzie architektonicznym. Zaproponowana zmiana zmierzająca do określenia wysokości w przedziale od 6 m do 16 m oraz bez ustalania ilości kondygnacji naziemnych kłóci się z przyjętym założeniem. Ustalenie wysokości zabudowy zarówno w liczbie kondygnacji jak i w metrach gwarantuje uzyskanie zamierzonych i kontrolowanych gabarytów zabudowy.
			16. Wniosek – likwidacja osi widokowej w terenie 2U lub umożliwienie zabudowy o wysokości do 8 m zgodnie ze zobowiązaniem Prezydenta Miasta z 24.11.2010 r..				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Tak jak dla pkt: 3, 4, 5, 7 i 8 w zakresie spełnienia warunków uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.
			17. W piśmie z dnia 24.11.2010 r. Prezydent Miasta uznaje nasz wniosek i podwyższa do 50% intensywność zabudowy usługowej w terenie 2U oraz obniża powierzchnię biologicznie czynną do 20% a projektanci w nowym planie wprowadzają sztywny zapis linii zabudowy wzdłuż osi widokowej, które uniemożliwiają realizację w/w intensywności zabudowy. Zwracamy uwagę na tę sprzeczność.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Projekt planu nie zawiera w tym zakresie żadnej sprzeczności. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują w sposób spójny i łączny, przy uwzględnieniu zasięgu linii zabudowy czy wymogu zapewnienia miejsc parkingowych oraz innych ograniczeń wynikających np. z przebiegu osi widokowych czy sieci technicznych wraz z obowiązującymi dla nich strefami ochronnymi. Oznacza to iż ustalony w planie udział powierzchni zabudowy daje jedynie możliwość wykorzystania działki budowlanej, a nie pełną gwarancję - ograniczenia wynikające z innych uwarunkowań obowiązują niezależnie od ustalonej możliwości. Ponadto zwraca się uwagę iż zgodnie z ustaleniami planu dla terenu 2U o pow. ok. 2 ha wyznaczony zasięg linii zabudowy nieprzekraczalnej obejmuje obszar o pow. ok. 1,3 ha, możliwy udział powierzchni zabudowy dotyczy pow. ok. 1 ha (50%) a wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej obejmuje jedynie obszar o pow. 0,4 ha (20%) – uwaga w tym zakresie jest bezzasadna

Uwaga:

- uwagi zamieszczone w wykazie znajdują się w dokumentacji prac planistycznych

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 213/XV/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 listopada 2011 r.

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr 213/XV/2011  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia 22 listopada 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej 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.