

2669

UCHWAŁA NR 56/VI/2011 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 17 marca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miasta Częstochowy uchwala:

§ 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 2005 r. zmienionego uchwałą Nr 795/LXVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 8 listopada 2010 r. i uchwałą Nr 38/V/2011 z dnia 15 lutego 2011 r. oraz po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej, zwany dalej planem.

Rozdział 1 Przedmiot planu

§ 2. 1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:2000. Granice planu określone na rysunku planu wyznaczone są liniami rozgraniczającymi ulic: od zachodu Aleją Wojska Polskiego, od południa planowaną ulicą w rejonie ul. Makuszyńskiego, od wschodu planowaną ulicą w rejonie ul. Solnej, od północy planowaną ulicą od ul. Zielnej do Alei Wojska Polskiego.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” - stanowiące załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w planie oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem planu jest w szczególności:

1) zmiana przeznaczenia terenów rolnych na przemysłowo-usługowo-handlowe z uwzględnieniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w ramach zamierzenia – budowy centrum przemysłowo-usługowo-handlowego;

2) wyznaczenie terenów publicznych lub publicznie dostępnych dla komunikacji – ulice oraz ustalenie zagospodarowania – wymagana zieleń, przejścia piesze i dojazdy;

3) uzyskanie lokalnego charakteru podmiejskiego zespołu urbanistycznego zabudowy o wysokim standardzie kompozycji przestrzennej, architektury z zielenią oraz zapewnienie dostępności publicznej obszaru zagospodarowania obiektów usług i użyteczności publicznej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są wyznaczone linią rozgraniczającą:

1) tereny publiczne komunikacji – KD;

2) tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowe – PUH;

3) tereny zabudowy usługowo-handlowe – UH.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 plan ustala przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowanie terenu poprzez:

1) ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu, w tym:

a) zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębnienia działek,

b) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy,

c) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego,

d) zasady ochrony środowiska i wartości przy-

rodniczych,

e) granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

- f) zasady realizacji infrastruktury technicznej,
- g) zasady realizacji komunikacji,
- h) zasady tymczasowego zagospodarowania;

2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uwzględniające:

- a) przeznaczenia,
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,

c) stawki procentowe dla określenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości;

3) ustalenia graficzne określone na rysunku planu, na mapie w skali 1: 2000.

3. W obszarze planu, o którym mowa w § 1 nie występują elementy wymagające ustaleń w zakresie:

1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

Zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek

§ 5. 1. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Ustala się linię zagospodarowania rozgraniczającą tereny o różnym zagospodarowaniu dla przykładowej lokalizacji elementów zagospodarowania.

3. Wyznacza się obszary scalenia i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu.

4. Ustala się zasadę wyodrębniania działek dla zabudowy w obszarze scalenia według rysunku planu.

5. Dopuszcza się w obszarach scalenia, o którym mowa w ust. 3, odstępianie od procedury scalenia i podziału nieruchomości pod warunkiem wyznaczenia ulic publicznych i terenów zabudowy według rysunku planu.

6. Dopuszcza się wtórny podział lub łączenie dla zabudowy graniczących obszarów, o których mowa w ust.3 pod warunkiem uwzględnienia warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnie z uchwałą, z zastrzeżeniem § 16 ust. 5.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy

§ 6. 1. Ustala się dla wyznaczonych w planie terenów publicznych ulic szczegółowe wymagania w zakresie zagospodarowania wg ustaleń § 15.

2. Ustala się zasadę lokalizowania parkingów na działkach przy obiektach z zakresu użyteczności publicznej, w części jako przestrzeń publicznie dostępna, z zagospodarowaniem poza parkingami w zakresie: alei pieszo-rowerowej i placów wejściowych z oświetleniem, z wymaganą zielenią komponowaną oraz małą architekturą o formach i skali właściwej dla charakteru podmiejskiego zespołu zabudowy parku handlowo - przemysłowego wg ustaleń § 8.

3. Na granicy terenów publicznych i działek dla zabudowy ustala się wymaganą zielen publiczną dostępną, z wymogiem wycofania ogrodzeń wg ustaleń § 16 ust. 3 pkt 9.

4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, na granicy terenów publicznych i publicznie dostępnych oraz na granicy przyległych działek.

5. Dla terenów w granicach planu ustala się zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, związanych z usługami w zabudowie, w tym dopuszcza się dwie wieże reklamowe umieszczone w obszarze zabudowy, o wysokości maksymalnej 42 m n.p.t wg ustaleń § 16.

§ 7. Ustala się następujące znaczenie elementów kształtowania zabudowy:

1) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznacza zasięg zabudowy nadziemnej w obszarze zabudowy - oznaczonym na rysunku planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy - IZ, obliczany według wzoru: $IZ = Po/T$, przy oznaczeniach:

a) Po - powierzchnia całkowita zabudowy jako suma kondygnacji nadziemnych w obrysie ścian zewnętrznych,

b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

3) wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ, obliczany według wzoru: $PZ = P/T$, przy oznaczeniach:

a) P - powierzchnia zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej w obrysie ścian zewnętrznych, łącznie z podcieniem i przejazdem pod budynkiem,

b) T - powierzchnia działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego

§ 8. Ze względu na usytuowanie terenu na obrzeżu miasta, przy głównym wlocie komunikacyjnym do miasta, należy uzyskać lokalny charakter podmiejskiego zespołu urbanistycznego o wysokim standardzie kompozycji przestrzennej

oraz zespołu zabudowy z zielenią, poprzez zagospodarowanie typu park handlowo-przemysłowy, a w szczególności:

1) wykreowanie kompozycji urbanistycznej zespołu zabudowy centrum produkcyjno-usługowo-handlowego, z dostępnością publiczną obszaru zagospodarowania z parkingami, ze strefą zieleni oddzielającej od sąsiednich terenów;

2) projektowanie placów wejściowych z opracowaną nawierzchnią dla pieszych i parkowania, z zielenią oraz aleją pieszo-rowerową, szpalerami drzew i oświetleniem;

3) dopuszczenie projektowania otwartych zbiorników wody dla właściwego i atrakcyjnego eksponowania architektury zespołu zabudowy, w tym od strony wjazdu z drogi krajowej;

4) ukształtowanie terenu biologicznie czynnego – w części jako wymaganą zielenią, wzmacniającą walory krajobrazowe o charakterze parkowym, z rodzimą roślinnością drzew i krzewów,

5) projektowanie komponowanej zieleni izolacyjnej przy głównych ulicach z otwarciem widokowymi dla wyznaczonych osi ekspozycji projektowanej zabudowy;

6) kształtowanie zabudowy jako współczesnych pawilonów wpisanych w kompozycję zieleni, z zastosowaniem dużych płaszczyzn szkła, kamienia, drewna i metalu w naturalnych, stonowanych barwach materiałów, łącznie z zagospodarowaniem i małą architekturą, z dopuszczeniem barw obiektów i reklam właściwych dla tożsamości korporacyjnej.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 9. 1. Dla realizacji zabudowy, ustala się wymóg równoczesnej realizacji sieci koniecznej kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej dla realizowanych ulic.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji wyłącznie nieszkodliwych dla środowiska - nie stwarzających zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi oraz uciążliwości, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

3. W obszarze oddziaływania terenów PUH i UH poziom hałasu związany z realizacją funkcji produkcyjnej, usługowej i handlowej nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowo-usługowych poza obszarem planu, wg przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

4. Ustala się zasadę realizacji szpalerów zieleni przyulicznej i wymaganej zieleni izolacyjnej, w szczególności zgodnie z ładem przestrzennym wg ustaleń § 8 i § 14 ust.3, w obszarze urbanizacji terenów rolnych - jako kompensacji przyrodniczej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.

Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

5. Dla terenów zabudowy ustala się wymagany procent powierzchni terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), w tym zieleni komponowanej - wg ustaleń § 16 i § 17.

6. W obszarach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi ustala się obowiązek oczyszczania i zneutralizowania ścieków opadowych zanieczyszczonych tymi substancjami przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika wód powierzchniowych.

7. Ustala się zakaz składowania i unieszkodliwiania odpadów w obszarze planu, w związku z § 10 ust.3.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Wzdłuż istniejącej sieci energetycznej o napięciu znamionowym 400 kV relacji Joachimów - Rogowiec 4, przewidzianej do przebudowy w istniejącym przebiegu, w strefie ochronnej szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego, obowiązuje zakaz zabudowy na stały pobyt ludzi na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.). oraz zakaz nasadzeń drzew, z dopuszczeniem krzewów i zieleni niskiej.

2. Dla gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Trzebieszewice – Częstochowa – odgałęzienie Stolze dn 150 CN6,3 MPa obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem zabudowy na podstawie rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686).

3. W granicach planu dla zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326) obowiązuje Obszar Najwyższej Ochrony (ONO), w szczególności w granicach planu obowiązuje:

1) zakaz realizacji funkcji szkodliwych dla środowiska, w tym gromadzenia materiałów mogących zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz wykonywania innych robót, które mogłyby utrudnić ochronę wód podziemnych i wpłynąć na ich jakość;

2) dopuszcza się realizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem wykluczenia możliwości pogorszenia stanu wód podziemnych, poprzez właściwe rozwiązania zabezpieczające, z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik - w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

Zasady realizacji infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Uzbrojenie terenu należy realizować poprzez budowę sieci w nowych ulicach - w oparciu o rozbudowę istniejących sieci miejskich, zgodnie z wytycznymi dysponentów sieci.

2. Sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych i dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ustaleń wymaganej zieleni i szpalerów drzew.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia na terenach zabudowy, w szczególności w obrębie placów parkingowych, bez naruszenia warunków zabudowy ustalonych w planie.

4. Ustala się dla terenów określonych w niniejszym planie, obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę;
- 2) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych;
- 4) zaopatrzenie w gaz;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną;
- 6) gospodarki odpadami;
- 7) zaopatrzenie teletechniczne.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się rozbudowę systemu wodociągowego, w tym dla potrzeb przeciwpożarowych, w oparciu o magistralne wodociągi, poprzez:

1) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych lub z zasilaniem z ujęcia wody w sąsiedztwie obszaru planu,

2) zainstalowanie na sieciach wodociągowych, o średnicy nie mniejszej niż DN 250, hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z rozporządzeniem 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).

6. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków komunalnych ustala się rozbudowę systemu kanalizacji z przepompownią oraz odprowadzenie ścieków do centralnej oczyszczalni miejskiej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jt. Z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.).

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) wody opadowe z ulic należy odprowadzać siecią kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem, po podczyszczeniu, odprowadzenia do planowanych zbiorników retencyjnych;

2) dla obszaru budowy centrum przemysłowo-

handlowo-usługowego planuje się zbiorniki retencyjne do gromadzenia wód oraz neutralizację ścieków z nawierzchni utwardzonych placów manewrowych i parkingów przed ich odprowadzeniem do zbiornika;

3) zbiorniki retencyjne należy projektować na działce, z dopuszczeniem jako dekoracyjne elementy zagospodarowania terenu z zielenią, z otwartymi kanałami doprowadzającymi, z wykorzystaniem wody do nawadniania zieleni i do celów gospodarczych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) rozbudowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia z rejonu ul. Makuszyńskiego;

2) dopuszcza się przebudowę gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Trzebieśławice – Częstochowa – odgałęzienie Stolzle dn 150 CN6,3 MPa w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, w liniach rozgraniczających realizowanych ulic wg ust. 2.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz w szczególności zasady wykorzystania najlepszych dostępnych technik, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.), z dopuszczeniem stosowania energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) konieczność rozbudowy sieci elektroenergetycznych;

2) realizację nowych stacji elektroenergetycznych z dopuszczeniem usytuowania na działce inwestora, stosownie do potrzeb;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych sieci rozdzielczych 15kV, w szczególności w istniejącym przebiegu północ - południe oraz skablowanie w liniach rozgraniczających ulic według ust.2.

11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla miasta Częstochowy oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku dla miasta Częstochowy;

2) zapewnienie selektywnej zbiórki i segregacji odpadów komunalnych, z lokalizacją pojemników na placach wydzielonych ogrodzeniem z zielenią lub w zabudowie;

12. W zakresie sieci teletechnicznej ustala się:

1) realizację sieci zgodnie z potrzebami użytkowników i wymaganiami technicznymi, we wspólnej kanalizacji teletechnicznej,

2) dopuszcza się lokalizację stacji przekaźnikowych telefonii jako masztów wolnostojących lub na obiektach - w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy.

Zasady realizacji komunikacji

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować poprzez ulice publiczne, projektowane w oparciu o włączenie do węzła planowanej ulicy głównej (G.54) przy ul. Makuszyńskiego i Alei Wojska Polskiego – ulicy ekspresowej (S.1) oraz do planowanej ulicy zbiorczej (Z.120).

2. Ustala się dostępność komunikacyjną obszaru poprzez ulice wewnętrzne powiązane z ulicą publiczną, o której mowa w ust.1 oraz z ulicami zbiorczymi graniczącymi z obszarem planu od wschodu – ulica Z.124 i od północy – ulica Z.120, w miejscach oznaczonych jako dostęp komunikacyjny według rysunku planu.

3. Należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do potrzeb i realizować na terenie inwestora, według ustaleń szczegółowych.

4. Linie rozgraniczające dla komunikacji publicznej oraz linie zagospodarowania dla komunikacji wewnętrznej wyznaczono dla skrzyżowań z uwzględnieniem możliwości realizacji ronda.

5. Dla możliwości realizacji węzłów komunikacji w obszarze graniczącym z obszarem planu, wyznacza się rezerwę terenu, obszary oznaczone na rysunku planu jako rezerwa dla komunikacji.

Zasady tymczasowego zagospodarowania

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie budowy infrastruktury technicznej i komunikacji, dla terenów przeznaczonych dla zagospodarowania i zabudowy dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolne, z istniejącą zabudową siedliskową.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów przeznaczenia

Warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 14. 1. W obszarze planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi kategorie przeznaczenia:

1) KDL - ulica lokalna - tereny publiczne komunikacji;

2) PUH - tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowe z publicznie dostępną komunikacją wewnętrzną;

3) UH - tereny zabudowy usługowo-handlowe.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 oznaczone zostają symbolem złożonym kolejno z:

1) numeru obszaru,

2) symbolu przeznaczenia terenu,

3) powierzchni wyznaczonego obszaru.

3. W obszarach przeznaczenia ustala się elementy zagospodarowania terenu, oznaczone na rysunku planu:

1) ulice wewnętrzne i rezerwa terenu dla komunikacji - wydzielone linią zagospodarowania;

2) aleja pieszo-rowerowa, szpalery drzew, wymagana zieleń - jako komponowana zieleń urządzona, w tym drzewa, krzewy i rabaty, z dopuszczeniem otwartych zbiorników wód – wydzielone oznaczeniem graficznym obszaru;

- w terenach zabudowy jako publicznie dostępne, z zastrzeżeniem § 16 ust. 5.

4. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w wysokości:

1) 30 % dla terenów zabudowy PUH,

2) 30 % dla terenów zabudowy UH,

3) ze względu na dotychczasowe i planowane funkcje, dla pozostałych terenów w obszarze planu, wysokości stawki procentowej nie określa się.

§ 15. 1. Wyznacza się następujące ulice oznaczone na rysunku planu: 1KDL, 2KDw, 3KDw.

2. Dla ulic, o których mowa w ust.1, ustala się następujące wymagania w zakresie klasy technicznej, parametrów i zagospodarowania:

1) 1KDL – ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jednojezdniowa szerokości 7,0 m, w części 30 m, chodniki dwustronne, dwukierunkowa ścieżka rowerowa oraz pasy postojowe przy terenach UH;

2) 2KDw - ulica wewnętrzna dojazdowa wydzielona linią zagospodarowania w obszarze 3PUH, z włączeniem do 1KDL jako obsługująca przyległe obszary 2PUH, 3PUH, 4PUH oraz częściowo 5UH, projektowana wg potrzeb o minimalnych parametrach - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jezdnia szerokości 7,0 m, jednostronny chodnik szerokości 3,0 m oddzielony od jezdni wymaganym szpalerem drzew, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej dwukierunkowej, z zastrzeżeniem ust. 4;

3) 3KDw - ulica wewnętrzna, dojazdowa wydzielona linią zagospodarowania w obszarze 2PUH, z włączeniem do 1KDL i KDZ.124 jako obsługująca przyległe obszary 1PUH i 2PUH, projektowana wg potrzeb o minimalnych parametrach - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, jezdnia szerokości 6,0 m jednostronny chodnik szerokości 3,0 m, z dopuszczeniem ścieżki rowerowej dwukierunkowej.

3. Dla ulic, o których mowa w ust. 2, ustala się wymóg zagospodarowania terenu w określonym zakresie: nawierzchni, latarni ulicznych i wydzielonych szpalerów formowanych drzew, według oznaczenia rysunku planu.

4. Dla ulicy dojazdowej 2KDw dopuszcza się inną lokalizację lub w części rezygnację w przypadku wspólnego zagospodarowania obszaru 3PUH z 2PUH lub 4PUH, na zasadach określonych w § 16 ust. 5.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowe - oznaczone na rysunku planu: 1 PUH do 4 PUH.

2. Dla terenów PUH, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w ramach zamierzenia – budowy centrum przemysłowo-usługowo-handlowego oraz przeznaczenie w zakresie funkcji:

1) nieuciążliwy przemysł, park przemysłowy i technologiczny, centra logistyczne;

2) handel detaliczny, handel hurtowy;

3) usługi komunikacji w tym stacje paliw, gastronomia, hotelarstwo;

4) usługi publiczne, w szczególności: kultura, rozrywka, ochrona zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej;

5) usługi biurowe i administracji, biura projektowe i badawczo-rozwojowe;

6) dopuszcza się sport i rekreację, z warunkiem zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do minimum 40% powierzchni działki dla funkcji wymagającej urządzeń w terenie oraz zapewnienia właściwych warunków akustycznych dla rekreacji i wypoczynku według wymagań ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.).

3. Dla terenów PUH ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) – do 20m, lokalnie do 25m w części do 40% powierzchni zabudowy na działce;

3) ustala się dachy indywidualnie projektowane i wynikające z kształtowania zabudowy, w tym dachy płaskie, pulpitowe z dopuszczeniem w części jako użytkowe tarasy lub dachy z naturalną wegetacją zieleni;

4) dopuszcza się dla obszaru 3PUH lokalizację 2 wież reklamowych o wysokości do 42m n.p.t;

5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 1,2;

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,45, z dopuszczeniem przekroczenia wskaźnika o wielkość powierzchni zabudowy parkingu podziemnego, wielopoziomowego lub wbudowanego w przypadku ich realizacji, z zachowaniem pkt 7;

7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 20% powierzchni działki, a dla terenów: 2PUH i 3PUH dopuszcza się wskaźnik – 15% powierzchni działki, w tym zieleni wymagana 10% powierzchni działki, zgodnie z § 14 ust.3;

8) należy zapewnić miejsca parkingowe publicznie dostępne dla użytkowników według potrzeb, z zachowaniem wskaźnika minimum 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni sprzedaży lub magazynów;

9) w obszarach 1PUH, 2PUH i 3PUH do ulicy 1KDL od wschodu przylega pas zieleni publicznie dostępny, w części terenu 3 PUH z aleją pieszo-rowerową o minimalnej szerokości 8 m i utwardzonej nawierzchni, w części gładkiej dla możliwości jazdy na rolkach; z ogrodzeniem wycofanym co najmniej do wyznaczonej linii nieprzekraczalnej zabudowy;

4. Dopuszcza się realizację garaży otwartych lub zamkniętych, jedno i wielopoziomowych, w tym podziemne, wbudowane lub jako odrębne obiekty z uwzględnieniem dla obiektów nadziemnych zasięgu zabudowy wyznaczonego liniami zabudowy na rysunku planu.

5. Dla elementów zagospodarowania przestrzennego terenu, o których mowa w § 14 ust.3 oraz dróg wewnętrznych wg ustaleń § 15 dopuszcza się inną lokalizację niż określona na rysunku planu pod warunkiem zagospodarowania obszarów 1PUH do 4PUH według całościowej kompozycji urbanistycznej zabudowy oraz zagospodarowania w zakresie: wymaganej zieleni, szpalerów drzew, placów wejściowych i parkowania, alei pieszo-rowerowej z zielenią, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego wg ustaleń § 8.

6. Dopuszczenie, o którym mowa w ust.5 nie może naruszać ustaleń planu w zakresie wielkości wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy wg ust.3, a także dostępu komunikacyjnego i linii zabudowy wg rysunku planu, z zachowaniem ciągłości alei pieszo-rowerowej w obszarze planu i publicznej dostępności zagospodarowania, z zastrzeżeniem ust.7.

7. Dla zabudowy obowiązuje linia nieprzekraczalna określona na rysunku planu oraz linia nieprzekraczalna zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczających ulicy 2KDw w przypadku jej realizacji, wg ustaleń § 15 ust. 4.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-handlowe - oznaczone na rysunku planu 5UH, 6UH.

2. Dla terenów UH, o których mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie w zakresie funkcji:

1) handel detaliczny, handel hurtowy;

2) usługi komunikacji w tym stacje paliw, gastronomia, hotelarstwo;

3) usługi biurowe i administracji, biura projektowe i badawczo-rozwojowe;

4) usługi publiczne - kultura, rozrywka i ochrona zdrowia, z wyłączeniem szpitali i domów pomocy społecznej.

3. Dla terenów UH ustala się następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U z 2006 r. Nr 156, poz.1118 z późn. zm.) – do 15m;

3) ustala się dachy indywidualnie projektowane i wynikające z kształtowania zabudowy, w tym dachy płaskie, pulpitowe, z dopuszczeniem w części jako użytkowe tarasy lub dachy z naturalną wegetacją zieleni, lub dachy wielospadowe tradycyjne dla obiektów wolnostojących o długości elewacji do 40 m;

4) ustala się minimalną wielkość działki 3000 m²;

5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki: IZ = 1,0;

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: PZ = 0,4;

7) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego 25%, w tym zieleń wymagana wg rysunku planu, komponowana jako zieleń wysoka;

8) należy zapewnić miejsca parkingowe dla użytkowników publicznie dostępne wg wskaźnika 30 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni sprzedaży lub na 100 miejsc pracy.

4. Dla terenu UH ustala się docelowo zakaz dla zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem § 13.

Rozdział 4 **Postanowienia końcowe**

§ 18. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotyczące obszaru planu zawarte w Uchwale Nr 997/LXI/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb połączenia komunikacyjnego projektowanego węzła drogowego na drodze krajowej Nr 1 (Aleja Wojska Polskiego) z projektowanym północnym korytarzem - połączeniem komunikacyjnym dzielnicy Północ i dzielnicy Wyczerpy (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 115, poz. 3230).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 20. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,

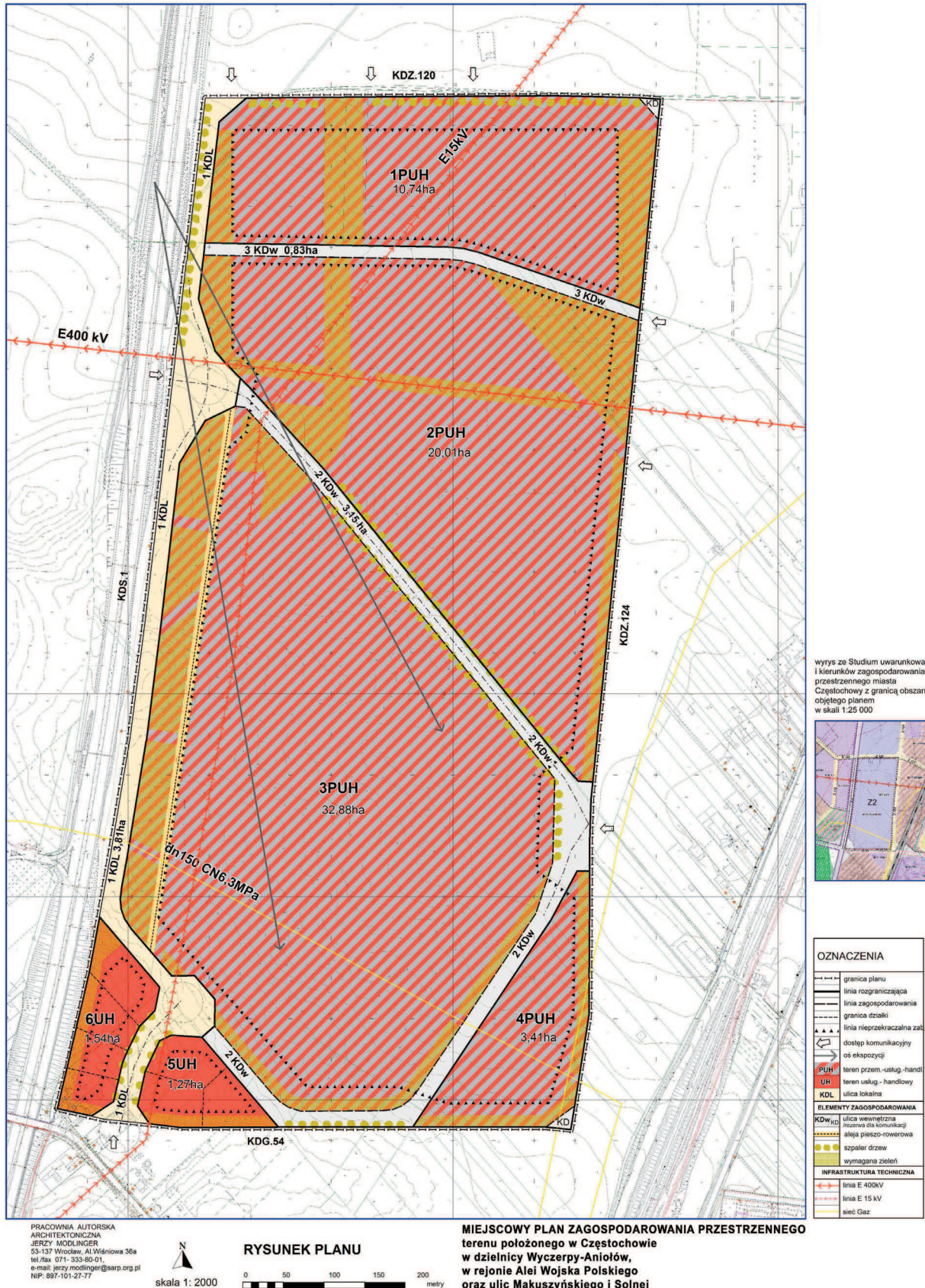
2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy.

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
mgr inż. Marek Balt

Załącznik nr 1
do uchwały nr 56/VI/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 17 marca 2011 r.



**Załącznik nr 2
do uchwały nr 56/VI/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 17 marca 2011 r.**

**Stwierdzenie zgodności miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy-
Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz
ulic Makuszyńskiego i Solnej z ustaleniami
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospoda-
rowania 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 Wyczerpy-Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej 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 z dnia 15 lutego 2011 r.

2. Kierunkiem przeznaczenia terenów znajdujących się w granicach przedstawionego do uchwalenia planu, ustalonymi w studium, są tereny przemysłowo-handlowe (PU-II/PUH) z uwzględnieniem obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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 z dnia 15 lutego 2011 r.).

**Załącznik nr 3
do uchwały nr 56/VI/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 17 marca 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o
sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych**

**gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospo-
darowania przestrzennego terenu położonego w
Częstochowie w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów w rejo-
nie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego
i Solnej 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 Wyczerpy-Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej 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.

**Załącznik nr 4
do uchwały nr 56/VI/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 17 marca 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o
sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do pro-
jektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w Często-
chowie w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów w rejonie
Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego
i Solnej w Częstochowie**

1. 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 Wyczerpy-Aniołów w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Integralną częścią niniejszego rozstrzygnięcia jest lista nieuwzględnionych uwag, stanowiąca załącznik do załącznika nr 4 do uchwały.

**Załącznik nr 4a
do uchwały nr 56/VI/2011
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 17 marca 2011 r.**

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY WYCZERPY-ANIOŁÓW W REJONIE ALEI WOJSKA POLSKIEGO ORAZ ULIC MAKUSZYŃSKIEGO I SOLNEJ

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	9.12.2010 r.	Malinowska Krystyna	Nie wyrażam zgody na wywłaszczenie mnie z mojego budynku mieszkalnego. Proszę o oddalenie drogi lokalnej 1KDL od moich zabudowań i przemieszczenie na tereny niezabudowane.	nr ewid. działki ¼, obr. 15	6 UH – teren zabudowy usługowo-handlowej; 1 KDL – ulica lokalna	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Dom mieszkalny na działce nr ¼ przy ul. Makuszyńskiego 36/38 tylko w części jest zlokalizowany w obszarze planu w terenie 6UH, a w pozostałej części znajduje się w pasie drogowym planowanej drogi KDG.54 i węzła drogowego poza obszarem planu, czyli jest kolizyjny, niezależnie od ustaleń planu. Pas planowanej drogi KDG.54 z węzłem drogowym został wyznaczony w Studium oraz ustalony w obowiązującym planie miejscowym z 10.07.2006r. Lokalizacja drogi 1KDL i skrzyżowanie z drogą KDG.54 są powiązane technicznie z węzłem drogi KDS.1 wyznaczonym w obowiązującym planie z 2006 r. i nie może być przesunięta w projekcie planu. Działka nr ¼ w granicach projektu planu znajduje się w obszarze scalenia i wtórnego podziału, łącznie z innymi działkami przy ul. Makuszyńskiego.
2	17.12.2010 r.	Malinowska Krystyna	Nie wyrażam zgody na realizację inwestycji dotyczących ulicy lokalnej 1KDL na mojej posesji a także ronda na posesji obok. Wymienione zamierzenia proszę przenieść tak, aby nie zagrażały wywłaszczeniu z budynków mieszkalnych.	nr ewid. działki ¼, obr. 15	1 KDL – ulica lokalna	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Dom mieszkalny na działce nr ¼ przy ul. Makuszyńskiego 36/38 tylko w części jest zlokalizowany w obszarze planu w terenie 6UH, a w pozostałej części znajduje się w pasie drogowym planowanej drogi KDG.54 i węzła drogowego poza obszarem planu, czyli jest kolizyjny, niezależnie od ustaleń planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										Pas planowanej drogi KDG.54 z węzłem drogowym został wyznaczony w Studium oraz ustalony w obowiązującym planie miejscowym z 10.07.2006r. Lokalizacja drogi 1KDL i skrzyżowanie z drogą KDG.54 są powiązane technicznie z węzłem drogi KDS.1 wyznaczonym w obowiązującym planie z 2006 r. i nie może być przesunięta w projekcie planu. Działka nr ¼ w granicach projektu planu znajduje się w obszarze scalenia i wtórnego podziału, łącznie z innymi działkami przy ul. Makuszyńskiego.
3	28.12.2010 r.	Malinowska Krystyna	Nie wyrażam zgody na wywłaszczenie z mojej prywatnej posesji a zwłaszcza z budynku mieszkalnego. Bardzo proszę o przesunięcie inwestycji drogowej na działki niezabudowane i wykupione przez Urząd, które mogą służyć dalszym inwestycjom drogowym. Jeżeli będzie już taka ostateczna konieczność, że mój dom będzie w granicy planowanej inwestycji to proszę o wydanie zezwolenia i planu na budowę domu mieszkalnego i zachowanie funkcji mieszkaniowej na pozostałej mojej posesji prywatnej przy ul. Makuszyńskiego 36/38. Ponadto proszę o wprowadzenie koniecznej korekty odnośnie drogi 1KDL, która jest projektowana przez moją posesję bardzo krzywdząco, ponieważ całą ww. drogę można przesunąć na działkę całkowicie niezabudowaną lub kierując ją na wschodnią stronę tak aby nie	nr ewid. działki ¼, obr. 15	6 UH – teren zabudowy usługowo-handlowej; 1 KDL – ulica lokalna	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Dom mieszkalny na działce nr ¼ przy ul. Makuszyńskiego 36/38 tylko w części jest zlokalizowany w obszarze planu w terenie 6UH, a w pozostałej części znajduje się w pasie drogowym planowanej drogi KDG.54 i węzła drogowego poza obszarem planu, czyli jest kolizyjny, niezależnie od ustaleń planu. Pas planowanej drogi KDG.54 z węzłem drogowym został wyznaczony w Studium oraz ustalony w obowiązującym planie miejscowym z 10.07.2006r. Lokalizacja drogi 1KDL i skrzyżowanie z drogą KDG.54 są powiązane technicznie z węzłem drogi KDS.1 wyznaczonym w obowiązującym planie z 2006 r. i nie może być przesunięta w projekcie planu. Działka nr ¼ w granicach projektu planu znajduje się w obszarze scalenia i wtórnego podziału, łącznie z innymi działkami przy ul. Makuszyńskiego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			dzielić działki na części.							
4	18.01.2011 r.	Częstochowa Investments Sp. z o.o.	Wnoskujemy o zwiększenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5 (§ 15 pkt 3.5) co pozwoli na realizację zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych w przypadku lokalizacji miejsc parkingowych na terenie.	nr ewid. działek 105, 107/1, 109, 110, 111 obr. 5 31/1 obr. 421 Zagajnik	1 – 3 PUH – tereny zabudowy przemysłowo-usługowo-handlowej	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Plan ustala wskaźniki intensywności zabudowy i wskaźniki powierzchni zabudowy dla określenia właściwych warunków zabudowy i chłonności terenu. Przykładowo tylko dla obszaru 3PUH plan dopuszcza zespół obiektów wielkopowierzchniowych o łącznej powierzchni zabudowy ok. 148 tys. m ² oraz powierzchni całkowitej zabudowy ok. 395 tys. m ² . Dla obszarów 1PUH – 4PUH to łącznie 286 tys. m ² powierzchni zabudowy i 763 tys. m ² powierzchni całkowitej zabudowy. Dla całości obszaru planu na 74 ha, przy ustalonych wskaźnikach intensywności zabudowy IZ=1,2 dla PUH i IZ=1,0 dla UH, powierzchnia całkowita zabudowy dochodzi do 790 tys. m ² . Przy założeniu, iż połowę powierzchni to powierzchnia sprzedaży lub magazynów, ilość wymaganych miejsc parkingowych wynosi minimum 7 900 samochodów (x 25 m ²), czyli 197 tys. m ² powierzchni parkingów (powierzchnia ok. 20 ha przy parkingach terenowych łącznie w obszarze planu). Wnioskowane zwiększenie wskaźnika IZ z 1,2 na 1,5 powoduje wzrost wszystkich wyliczanych powierzchni całkowitych i parkingów o 25 % dla obszarów PUH, czyli powierzchnia całkowita zabudowy wzrasta z 763 do 950 tys. m ² . Wskaźniki IZ=1,2 ustalone w planie dla PUH pozwalają przykładowo dla PZ=0,45 zaplanować zespół zabudowy z udziałem w 45% powierzchni zabudowy o wysokości jednej kondygnacji naziemnej oraz w 55% powierzchni zabudowy o wysokości 4 kondygnacji naziemnych (0,2 x 1 + 0,25 x 4 = 1,2). Ponadto lokalnie powierzchnie zabudowy można powiększyć o powierzchnie zrealizowanych parkingów podziemnych, przy utrzymaniu wymaganej

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										powierzchni terenu biologicznie czynnego 20%, a częściowo 15%. Proponowane zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5 jest całkowicie niezasadne w przypadku realizacji parku handlowo – przemysłowego.
5	21.01.2011 r.	Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Częstochowa-Rzāsawa	Prosimy o zweryfikowanie wysokości opłaty planistycznej. Jej 30 % poziom zniechęca właścicieli terenów inwestycyjnych do ich szybszej sprzedaży co może niekorzystnie odbić się na pozyskaniu tak potrzebnych miastu inwestorów.	nr ewid. działek 105, 107/1, 109, 110, 111 obr. 5 31/1 obr. 421 Zagajnik	wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Obniżenie stawki opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie jest uzasadnione ekonomicznie, gdyż pozbawiłoby to gminę dochodów, przy jednoczesnych wydatkach związanych z opracowaniem planu oraz ewentualnego operatu szacunkowego określającego wzrost wartości nieruchomości, narażając gminę na zarzuty o niegospodarność. Również ustalone przeznaczenie (przemysłowo-usługowo-handlowe) w zestawieniu z faktycznym sposobem wykorzystywania terenu (rolnicze) uzasadnia wprowadzenie stawki w wysokości 30%.