



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 maja 2022 r.

Poz. 3344

OBWIESZCZENIE NR 1.2022 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nr 988/LV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 4890) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.50.2014 Wojewody Śląskiego z dnia 3 listopada 2014 r. do uchwały nr 988/LV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 5528);
- 2) uchwałą nr 251.XXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 704);
- 3) uchwałą nr 629.XLVI.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Błeszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 4544);
- 4) uchwałą nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 5606);
- 5) rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IFIII.4131.1.42.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 30 września 2021 r. do uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 6168).

2. Załącznikami do niniejszego obwieszczenia są:

- 1) załącznik nr 1 - tekst jednolity uchwały nr 988/LV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki wraz z załącznikami;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego

w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (stanowiące załącznik nr 3 do uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r.).

3. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity nie obejmuje:

- 1) załącznika nr 3 do uchwały nr 988/IV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r. - zawierającego Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, który stanowi:

„1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 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 obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta;
- 2) środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego;
- 3) innych źródeł.

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.”;

- 2) § 1 uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r. - wprowadzenie do wyliczenia, który stanowi:

„§ 1. W uchwale nr 988/LV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 4890), w granicach określonych w uchwale nr 389.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki zmienionej uchwałą nr 437.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 389.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, po stwierdzeniu, że nie naruszono ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, wprowadza się następujące zmiany:”;

- 3) § 2, § 3, § 4, § 5 uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r. które stanowią:

„§ 2. 1. W załączniku nr 1 do uchwały nr 988/IV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, stanowiącym rysunek planu wprowadza się następujące zmiany:

- 1) zmienia się przebieg linii rozgraniczających tereny usług i handlu, oznaczone symbolami: 11UH, 15UH, 21UH oraz terenu zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczony symbolem 11MN;
- 2) zmienia się położenie fragmentów nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 19UH i 21UH;
- 3) wyznacza się nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oznaczone symbolami: 15MN i 16MN;

- 4) usuwa się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP i 2ZP;
- 5) usuwa się z legendy oznaczenie graficzne identyfikujące tereny zieleni urządzonej – ZP;
- 6) zamieszcza się aktualny wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Załącznik nr 1, zmieniony w sposób opisany w ust. 1, otrzymuje brzmienie jak załącznik nr 1A do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1A – rysunek zmiany planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

- 4) załącznika nr 2 do uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r., zawierającego Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, który stanowi: „Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, który należą do zadań własnych gminy.”;
- 5) załącznika nr 4 do uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r., Załącznik4.gml, który stanowi: „Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego w postaci elektronicznej, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), utworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki.”.

4. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny

Załącznik Nr 1 do obwieszczenia Nr 1.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**UCHWAŁA NR 988/LV/2014
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia 25 września 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie
w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki**

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 (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 9, 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki¹⁾ (o powierzchni ok. 170 ha), zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 roku, z późn.zm.

2. Uchwała dotyczy fragmentu miasta Częstochowy położonego w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu, integralnymi częściami uchwały są:

1. Część graficzna planu, obejmująca rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1^{2),3),4)} do uchwały.

2. Rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu o sposobie:

- 1) rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

¹⁾ zmieniony na podstawie uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 5606), sporządzonej w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy;

²⁾ zmieniony na podstawie uchwały nr 251.XXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 704);

³⁾ zmieniony na podstawie uchwały nr 629.XLVI.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Błeszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 4544);

⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 3 pkt 1 uchwały nr 662.LXVIII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, która weszła w życie z dniem 17 września 2021 r.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale II, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym minimalne wskaźniki liczby miejsc parkingowych;
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale III, obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obejmujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 3) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale IV, obejmujące między innymi stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Treść i rysunek obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określające:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
 - b) tereny zabudowy usług i handlu – **UH**,
 - c) tereny zabudowy usługowej – **U**,
 - d) tereny zabudowy stacji paliw i obsługi pojazdów – **UKS**,
 - e) (uchylony)⁵⁾,
 - f) tereny zieleni – **ZN**,
 - g) tereny zieleni, zagrożone podtopieniami – **ZE/ZZ**,
 - h) tereny dróg publicznych:
 - głównych – **KDG**,
 - zbiorczych – **KDZ**,
 - lokalnych – **KDL**,
 - dojazdowych – **KDD**,
 - i) teren Rynku – **KDR**;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

⁵⁾ uchylony na podstawie § 1 pkt 1 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w ustawie;
- 6) **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub projektowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;⁶⁾
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu;⁷⁾
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: wykusze, balkony, gzymsy, okapy, których najniższa krawędź nie ogranicza swobody poruszania się pieszych i pojazdów;⁸⁾
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą przestrzeń lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych niebędących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: wykusze, balkony, gzymsy, okapy, których najniższa krawędź nie ogranicza swobody poruszania się pieszych i pojazdów;⁹⁾
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, zawierających nie więcej niż dwa lokale mieszkalne wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z budynkami gospodarczymi;
- 12) **zabudowie usług i handlu** – należy przez to rozumieć – obiekty niemieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obsługi kierowców z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a także budynki: biurowe, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, poczty lub telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji;
- 13) **usługach i handlu** – należy przez to rozumieć – działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a także: biurową, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów w transporcie

⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁷⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁸⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

kolejowym, drogowym, lotniczym, poczty lub telekomunikacji – wykonywaną w budynkach lub ich częściach (kondygnacjach, lokalach użytkowych);

- 14) **usługach drobnych** – należy przez to rozumieć – działalność polegającą na świadczeniu usług: szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, naprawach artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawach sprzętu agd, pralniach, wypożyczalniach przedmiotów ruchomych – wykonywaną w budynkach lub ich częściach (kondygnacjach, lokalach użytkowych);
- 15) (uchylony)¹⁰⁾;
- 16) (uchylony)¹¹⁾;
- 17) **zieleni łęgowej** – należy przez to rozumieć teren zieleni nad rzeką w zasięgu wód powodziowych;
- 18) **polderze** – należy przez to rozumieć teren zieleni sztucznie osuszony i otoczony groblami/nasypami w celu ochrony przed zalaniem przez rzekę;
- 19) **ciągu pieszym/pasażu** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu o nawierzchni ukształtowanej w sposób odpowiedni dla komunikacji pieszych pomiędzy ulicami oraz obiektami użyteczności publicznej, ograniczony/wyznaczony: znakami drogowymi, obiektami małej architektury oraz elewacjami obiektów lub wyróżniony rodzajem/kolorem nawierzchni i stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, harmonijnie z nim współistniejący na warunkach ustalonych w planie;
- 20) **wytwórczości** – należy przez to rozumieć nieuciążliwą produkcję (niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) prowadzoną w ograniczonej skali, przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, w tym rzemieślników;¹²⁾

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny – odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) powierzchnia zabudowy – odpowiada przepisom Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.) oraz normy - ISO-PN-ISO 9836:1997;
- 5) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, art. 2 pkt 4 (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).¹³⁾

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Nakazuje się:

- 1) sytuowanie nowych budynków i elementów rozbudowy obiektów istniejących zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

¹⁰⁾ uchylony na podstawie § 1 pkt 2 lit. e uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

¹¹⁾ uchylony na podstawie § 1 pkt 2 lit. f uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

¹²⁾ dodany w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. g uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

¹³⁾ dodany w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

- 2) harmonijne wkomponowanie nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 3) stosowanie rozwiązań odpowiadających osobom ze szczególnymi potrzebami z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego;¹⁴⁾
- 4) tworzenie układu komunikacyjnego, zapewniającego sprawną obsługę obszaru, w oparciu o zaprojektowane i wydzielone fragmenty pasów drogowych;
- 5) wykorzystanie istniejącej zieleni dla nowych, ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów.

2. Określa się elementy zagospodarowania wymagające ochrony i kształtowania. Nakazuje się:

- 1) ujednolicenie formy, wystroju architektonicznego i skali/gabarytów projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania, w tym ogrodzeń, w granicach jednej działki budowlanej;
- 2) zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6UH, 14UH i 15UH jako zabudowę zintegrowaną w zakresie dostępności pieszej, kołowej i systemu transportu publicznego;¹⁵⁾
- 3) zagospodarowanie terenów położonych w północnej i centralnej częściach obszaru objętego planem – oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UH, 2UH, 3UH i 16UH – jako zwartą zabudowę o szerokościach elewacji frontowych (od strony/wzdłuż ulic) równych szerokościom odpowiednich terenów, i zagospodarowanie terenu 16UH w powiązaniu z terenem Rynku - KDR, jako integralnym elementem funkcjonalnym i kompozycyjnym.

3. (uchylony)¹⁶⁾;

4. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.¹⁷⁾

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. Ustala się zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) (uchylony)¹⁸⁾
 - b) nakazuje się uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych,
 - c) (uchylony)¹⁹⁾
 - d) zakazuje się wprowadzania do ziemi i wód, wód niespełniających wymogów jakościowych;
- 2) dla celów ochrony przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
- 3) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchnicznej warstwy gleby, ustala się, że masy ziemne zdjęte w ramach prowadzonych robót budowlanych, należy rozproszyc po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu, a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

¹⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

¹⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

¹⁶⁾ uchylony na podstawie § 1 pkt 4 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

¹⁷⁾ dodany w brzmieniu ustalonym przez § 1. pkt 4 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

¹⁸⁾ uchylony na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego nr IFIIL.4131.50.2014 Wojewody Śląskiego z dnia 3 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 5528);

¹⁹⁾ uchylony na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego, o którym mowa w odnośniku 18;

4) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się stosowanie do wytworzenia ciepła dla celów ogrzewania, chłodzenia/wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach źródeł charakteryzujących się niską emisją, a także zaleca się uzupełnianie tego źródła przez energię uzyskiwaną z kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, systemów rekuperacji;

2. Określa się następujące zasady postępowania z odpadami:

- 1) nakazuje się zapewnienie dla każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów w celu przewiezienia do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania;
- 2) zakazuje się składowania i magazynowania na obszarze objętym planem odpadów komunalnych i przemysłowych.

3. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych nakazuje się:

- 1) realizację zieleni towarzyszącej, w tym zieleni wysokiej;
- 2) wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień w pasach drogowych projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszych w formie szpalerów, założeń alejowych lub kompozycji pojedynczych nasadzeń oraz drzew oceniających miejsca parkingowe;
- 3) zachowanie istniejących drzew niekolidujących z projektowaną funkcją.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Jagiellońską i Aleję Bohaterów Monte Cassino oraz ulice Piastowską i Sabinowską (zlokalizowane poza granicami planu).

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają ulice lokalne, dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD, istniejące i projektowane.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej:

- 1) zachowuje się przebieg linii rozgraniczających, stanowiących jednocześnie granice obszaru objętego planem, dla istniejących ulic: Sabinowskiej i Piastowskiej;
- 2) ustala się przebieg linii rozgraniczających dla istniejących: Alei Bohaterów Monte Cassino (z terenami węzła), ulic: Jagiellońskiej, Władysława Łokietka, Słowiańskiej, Królewskiej, Tarnowskiego, Hetmańskiej oraz Kazimierza Wielkiego i Mieszka Starego (do Słowiańskiej) – jako tożsame z przebiegiem granic ewidencyjnych użytków, granic podziałów geodezyjnych;
- 3) wyznacza się tereny dróg publicznych zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu i parametrami, szerokościami pasów drogowych:
 - a) dróg klasy – główna, oznaczonych, na rysunku planu symbolem KDG – od 40 m do 55 m,
 - b) drogi klasy – zbiorcza, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ – od 20 m do 28 m,
 - c) dróg klasy – lokalna, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – 12 m,
 - d) dróg klasy dojazdowa, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – od 10 m do 19 m;
- 4) wyznacza się teren Rynku o wymiarach 71 m x 34 m oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 5) wyznacza się tereny stacji paliw płynnych i sprzedaży innych samochodowych materiałów eksploatacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UKS;
- 6) na całym obszarze objętym planem zakazuje się stosowania rozwiązań komunikacyjnych nieodpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 7) dopuszcza się możliwość realizacji dróg wewnętrznych w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie ograniczał możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

8) drogi wewnętrzne winny zapewniać dostęp do drogi publicznej, a ich parametry kształtowane odpowiednio do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, z szerokością jezdni nie mniejszą niż określona w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych innych niż ogólnodostępne:

- 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; nowe odcinki sieci o przekroju zabezpieczającym potrzeby przeciwpożarowe należy wyposażyć w hydranty zewnętrzne;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dachów, z powierzchni utwardzonych, z dróg i parkingów systemem kanałów deszczowych włączonych do kanałów zbiorczych w ulicach lub zagospodarowane na własnej działce w sposób niepowodujący zmiany stanu wody na gruncie szkodliwego dla gruntów sąsiednich;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o zlokalizowane na obszarze planu urządzenia elektroenergetyczne;
- 6) ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych i rozdzielni na działkach posiadających bezpośredni dostęp do ulicy, a dla wielofunkcyjnych obiektów usługowo-handlowych jako wbudowanych w budynki, obiekty;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o sieci i urządzenia energetyczne z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się usytuowanie publicznej sieci teletechnicznej w kanalizacji usytuowanej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci należy realizować w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych z uwzględnieniem ustalenia określonego w ust. 1 pkt 6;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów technicznych oraz innych elementów uzbrojenia terenu (w tym przyłączy) pomiędzy linią rozgraniczającą dany teren a wyznaczoną w planie linią zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację na dachach budynków urządzeń telekomunikacyjnych będących inwestycjami z zakresu łączności publicznej.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Zakazuje się, dla całego obszaru planu:

1. Zmiany sposobu użytkowania, zabudowy i realizacji nowych inwestycji związanych z lokalizacją:

- 1) obiektów o charakterze produkcyjnym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;

- 3) inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym: zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 4) innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i mogących powodować pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie:
 - a) emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i odorów,
 - b) wykorzystywania pasów dróg publicznych na potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem inwestycji.

2. Organizowania tymczasowych targowisk i sprzedaży odręcznej poza terenem Rynku i specjalnie do tego wyznaczonymi miejscami na terenach zabudowy usług i handlu.

§ 11. 1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6UH, 14UH i 15UH, z wyłączeniem zabudowanych i zagospodarowanych części działek 32 obr. 319 oraz 196/3 i 196/4 obr. 298, tymczasowe użytkowanie w formie zieleni urządzonej lub miejsc postojowych/parkingów.

2. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, zakazuje się dla całego obszaru planu, lokalizacji wiat i innych obiektów kubaturowych o charakterze tymczasowym.

3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, niwelację terenu pod drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania oraz ciągi piesze.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. Na terenach objętych planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady zagospodarowania terenów określone poniżej stanowią wraz z innymi ustaleniami planu podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1) ustala się minimalną wielkość działek²⁰⁾ dla poszczególnych terenów:

- a) 750,0 m² – dla terenów oznaczonych kolejno symbolami: 1MN, od 3MN do 5MN oraz od 8MN do 10MN,
- b) 1200,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 6MN i 7MN,
- c) 1700,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 2UH, 11MN i 12MN,
- d) 1250,0 m² – dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 13MN i 14MN,
- e) 4000,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami 1UH, 3UH,
- f) 900,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 4UH, 5UH,
- g) 4000,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 6UH, 14UH i 15UH,
- h) 2000,0 m² – dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 8UH, 9UH, 17UH i 18UH,
- i) 3000,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 7UH, 11UH, 12UH i 21UH,
- j) 1500,0 m² – dla terenu oznaczonego symbolem 16UH,
- k) 8000,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 13UH, 19UH i 20UH,
- l) 3200,0 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: 1UKS, 2UKS i 3UKS;

2) ustala się minimalną szerokość frontów działek²¹⁾ dla poszczególnych terenów:

- a) od ulicy Piastowskiej: 20,0 m,

²⁰⁾ uchylony w zakresie słowa „budowlanych” na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego, o którym mowa w odnośniku 18;

²¹⁾ uchylony w zakresie słowa „budowlanych” na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego, o którym mowa w odnośniku 18;

- b) od ulicy Sabinowskiej: 50,0 m – dla terenów oznaczonych symbolami: 19UH, 20UH, 25,0 m – dla terenów oznaczonych symbolami: 1UH, 1U, 2U, 8UH, 9UH, 17UH, 18UH, 20,0 m – dla terenów oznaczonych symbolami: 12MN, 13MN, 14MN,
 - c) od ulic: Wazów, Stefana Batorego, Poniatowskiego, Władysława Warneńczyka, Władysława Jagiełły, Władysława Łokietka, Jana Olbrachta, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Królewskiej, Mieszka Starego, Rejenta, Zamojskiego, Podkomorzego, Tarnowskiego, Rycerskiej, Żółkiewskiego, Wawelskiej oraz projektowanych lokalnych (KDL) – 18 m,
 - d) od ulic: Protazego, Gerwazego, Hetmańskiej, Bałuckiego, Husarskiej, Piechoty, Słowiańskiej oraz projektowanej lokalnej (KDL) – 30 m,
 - e) od ulicy Jagiellońskiej: 30 m – dla terenów oznaczonych symbolami: 1UKS, 7UH, 9UH, 11UH, 13UH i 2UKS, 25 m – dla terenów oznaczonych symbolami: 7UH, 19UH i 20UH, 20 m – dla terenów oznaczonych symbolami: 5MN, 8UH i 12UH, 18 m -dla terenu oznaczonego symbolem 16UH,
 - f) od Alei Bohaterów Monte Cassino i projektowanej drogi głównej (KDG) dla terenów oznaczonych symbolami: 6UH, 1UKS, 14UH i 15UH – 60 m;
- 3) ustala się przebieg projektowanych granic:
- a) prostopadłe do linii rozgraniczającej pasa drogowego, z tolerancją 5° (pięciu stopni miary katowej), równoległe do istniejących linii podziału, ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem – 2MN pod kątem 70° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulic Królewskiej i Mieszka Starego, z tolerancją 5° (pięciu stopni miary katowej),
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem – 6MN pod kątem 70° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy Królewskiej i pod kątem 80° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy Mieszka Starego (w części jej przebiegu w kierunku północ-południe), z tolerancją 5° (pięciu stopni miary katowej).
3. Dopuszcza się wydzielanie działek na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic, a także w celu wyznaczenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej.
4. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych ma umożliwić realizację ustaleń planu w zakresie projektowanego zagospodarowania, w tym miejsc postojowych oraz odpowiedniej wielkości terenu biologicznie czynnego.²²⁾

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 4MN, 5MN oraz kolejno od 8MN do 10MN i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;

oraz

- 2) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków.²³⁾

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 30% w stosunku do powierzchni działki;

²²⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

²³⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,1 – max. 0,6;²⁴⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 35%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 40°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.²⁵⁾

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN, 6MN, 7MN i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;

oraz

- 2) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków.²⁶⁾

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 25% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,1 – max. 0,5;²⁷⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 40%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 40°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.²⁸⁾

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 11MN, 12MN, 15MN, 16MN i ustala się:²⁹⁾

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi i handel oraz usługi drobne w wielkości do 35% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 35% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) sytuowanie obiektów handlu, gastronomii lub usług drobnych w najniższej, nadziemnej kondygnacji budynku;

²⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4,

²⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 6 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

²⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

²⁷⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

²⁸⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 7 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

²⁹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

2) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz

3) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków.³⁰⁾

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 25% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,1 – max. 0,6;³¹⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 30%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 40°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.³²⁾

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 13MN, 14MN i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi i handel oraz usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;

oraz

2) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków.³³⁾

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,1 – max. 0,6;³⁴⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 30%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 40°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.³⁵⁾

§ 17. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UH, 3UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, miejsca postojowe;

³⁰⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³¹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³²⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 8 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³³⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 9 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania z wyłączeniem najniższych nadziemnych kondygnacji budynków frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej), zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu: ³⁶⁾

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zwartej, szerokość elewacji frontowej (od ulicy Piastowskiej) musi być równa szerokości działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zaspokajanie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 3) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków;
- 4) dopuszcza się zapewnienie dostępności komunikacyjnej wszystkich budynków poprzez bramy przejazdowe dla ruchu kołowego i pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej);
- 5) dopuszcza się zapewnienie dostępności funkcji lokalizowanych w najniższych, nadziemnych kondygnacjach wszystkich budynków poprzez przejścia dla ruchu pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej).

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 60% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,2 – max. 1,8;³⁷⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste w budynkach frontowych nakazuje się kształtować jako symetryczne, dwuspadowe w układzie kalenicowym (kalenica równoległa do ulicy), dla innych budynków nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, nakazuje się jedynie aby dachy spadziste kształtować jako, symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 40°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych. W budynkach oficynowych, w granicy działki, dachy nakazuje się kształtować jako jednospadowe oraz płaskie, także w konstrukcji dachu odwróconego, zagospodarowanego zielenią.³⁸⁾

§ 18. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4UH, 5UH, 21UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, wytwórczość, zabudowa magazynowa, miejsca postojowe;³⁹⁾
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania z wyłączeniem najniższych nadziemnych kondygnacji budynków, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:⁴⁰⁾

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków i obiektów.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 60% w stosunku do powierzchni działki;

³⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 10 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³⁷⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 10 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³⁸⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 10 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

³⁹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴⁰⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,2 – max. 2,0;⁴¹⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 15%;⁴²⁾
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 4 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 18,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 40°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.⁴³⁾

§ 19. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 6UH, 14UH, 15UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – mieszkania z wyłączeniem najniższych nadziemnych kondygnacji budynków w wielkości do 20% powierzchni całkowitej budynków usługowo-handlowych, zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:⁴⁴⁾

- 1) nakazuje się zaspokajanie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków i obiektów.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,2 – max. 1,5;⁴⁵⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 16,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.⁴⁶⁾

§ 20. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 8UH, 9UH, 10UH, 13UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu, miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:⁴⁷⁾

- 1) nakazuje się zaspokajanie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków i obiektów.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

⁴¹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴²⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴³⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 11 lit. e uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 12 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 12 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 12 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴⁷⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 13 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,2 – max. 1,6;⁴⁸⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.⁴⁹⁾

§ 21. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2UH, 7UH, 11UH, 12UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu: sprzedaż, obsługa techniczna, naprawa pojazdów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:⁵⁰⁾

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków i obiektów.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,2 – max. 1,2;⁵¹⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 15%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.⁵²⁾

§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – mieszkania, zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:⁵³⁾

- 1) nakazuje się kształtowanie od strony ulicy lub placu zabudowy zwartej;
- 2) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;

⁴⁸⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 13 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁴⁹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 13 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵⁰⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 14 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵¹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 14 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵²⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 14 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵³⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 15 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,6 – max. 2,0;⁵⁴⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 4 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 16,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste w budynkach frontowych nakazuje się kształtować jako symetryczne, dwuspadowe w układzie kalenicowym (kalenica równoległa do pierzei rynku, ulicy), dla innych budynków nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, nakazuje się jedynie aby dachy spadziste kształtować jako, symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 40°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych. W budynkach oficynowych, w granicy działki, dachy nakazuje się kształtować jako jednospadowe lub płaskie, także w konstrukcji dachu odwróconego, zagospodarowanego zielenią.⁵⁵⁾

§ 23. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 17UH, 18UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:⁵⁶⁾

- 1) nakazuje się zaspokajanie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się: przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków i obiektów.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,05 – max. 1,5;⁵⁷⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.⁵⁸⁾

§ 24. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 19UH, 20UH i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania, zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;⁵⁹⁾
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących obiektów.⁶⁰⁾

⁵⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 15 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 15 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 16 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵⁷⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 16 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵⁸⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 16 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁵⁹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 17 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,05 – max. 1,5;⁶¹⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.⁶²⁾

§ 25. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, poczty lub telekomunikacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:⁶³⁾

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego zespołu obiektów sportowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,4 – max. 1,2;⁶⁴⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i dodatkowo kondygnacji poddasza użytkowego przy zastosowaniu dachu spadzistego, wysokość maksymalna – 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów z zastrzeżeniem, że dachy spadziste nakazuje się kształtować jako symetryczne z identycznym kątem nachylenia wszystkich połaci nie większym niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.⁶⁵⁾

§ 26. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UKS, 2UKS, 3UKS i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-handlowa: sprzedaż paliw płynnych i innych samochodowych materiałów eksploatacyjnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – myjnia samochodowa, mała gastronomia, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się:

- 1) instalowanie urządzeń elektroenergetycznych w wyodrębnionych pomieszczeniach obiektu;

⁶⁰⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 17 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶¹⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 17 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶²⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 17 lit. d uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶³⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 18 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶⁴⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 18 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶⁵⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 18 lit. c uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

2) urządzenie miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego obiektu;
oraz

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.⁶⁶⁾

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 80% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,05 – max. 0,8;⁶⁷⁾
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 10%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków na 1 kondygnację nadziemną, kształtowanie dachów jako dachy płaskie.

§ 27. (uchylony)⁶⁸⁾

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno: od 1ZN do 2ZN⁶⁹⁾ i ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte, zieleń łęgowa.

2. Zakazuje się: zabudowy, umieszczania reklam, nośników reklam i grodzenia terenu.⁷⁰⁾

§ 29. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZE/ZZ, 2ZE/ZZ i ustala się przeznaczenie podstawowe – polder, tereny otwarte.

2. Zakazuje się zabudowy terenu.⁷¹⁾

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i zagospodarowania terenu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu kolejno symbolami: od 1KDG do 3KDG, 1KDZ i 2KDZ, od 1KDL do 4KDL, od 1KDD do 9KDD oraz KDR i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – pasy drogowe z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego i transportu publicznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) drogi główne nakazuje się kształtować jako ulice dwujezdniowe o dwu pasach ruchu każda z rozdzielającym pasem zieleni, ze ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem;
- 2) drogi zbiorcze nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe o dwu pasach ruchu, ze ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem;
- 3) drogi lokalne nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe o dwu pasach ruchu i obustronnym chodnikiem;
- 4) drogi dojazdowe nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe z chodnikiem lub jednoprzestrzenne pieszo-jezdne;
- 5) płytę Rynku nakazuje się kształtować jako plac o nawierzchni utwardzonej z przebiegiem ulicy lokalnej w sposób umożliwiający czasowe wykonywanie funkcji handlu i usług: kiermaszów, ogródków gastronomicznych związanych funkcjonalnie z obiektami na terenie 16UH;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, budynków gospodarczych i wiat.

⁶⁶⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 19 lit. a uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶⁷⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 19 lit. b uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶⁸⁾ uchylony na podstawie § 1 pkt 20 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

⁶⁹⁾ zmieniony na podstawie uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 3;

⁷⁰⁾ w brzmieniu ustalonym przez uchwałę nr 988/LV/2014 z dnia 25 września 2014 r. na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego nr IFIII.4131.1.42.2021 Wojewody Śląskiego z dnia 30 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 6168);

⁷¹⁾ w brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 22 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

Rozdział 4. Przepisy końcowe

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 31. Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, UKS, UH, U – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDR, ZN, ZE/ZZ – 1%.⁷²⁾

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 33. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

⁷²⁾ w brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 23 uchwały Rady Miasta Częstochowy, o której mowa w odnośniku 4;

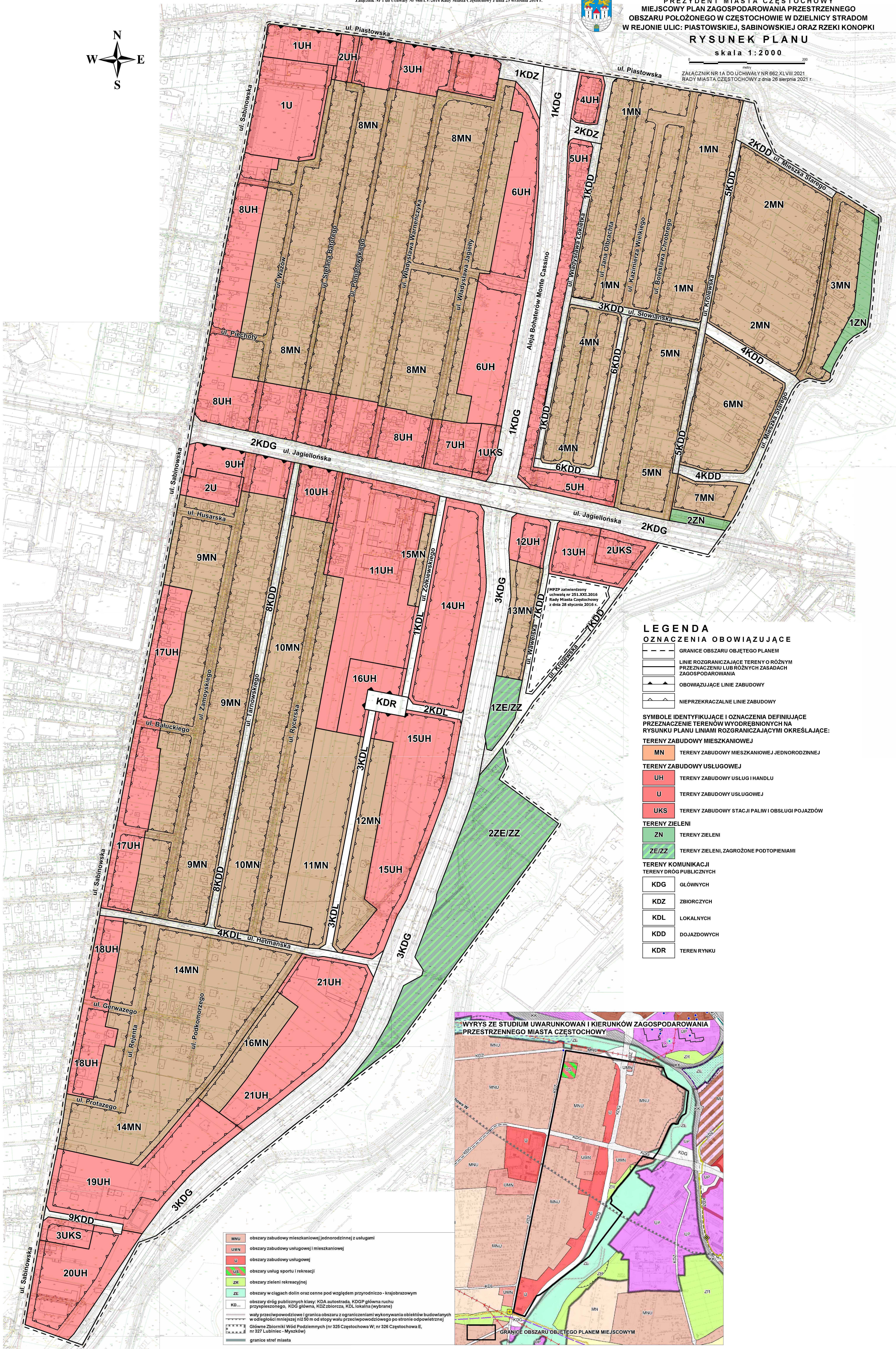
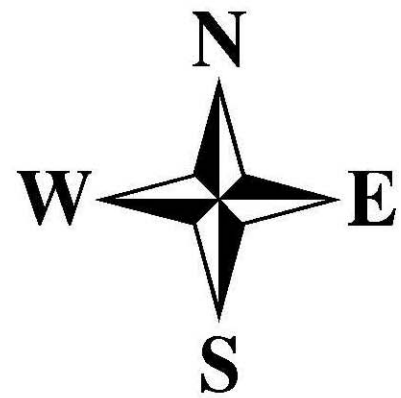
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 988/LV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r.



PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY STRADOM
W REJONIE ULIC: PIASTOWSKIEJ, SABINOWSKIEJ ORAZ RZEKI KONOPKI
RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

ZACZĄCZNIK NR 1A DO UCHWAŁY NR 662/XLVIII/2021
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 26 sierpnia 2021 r.



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

SYMBOLE IDENTYFIKUJĄCE I OZNACZENIA DEFINIUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH NA RYSUNKU PLANU LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI OKREŚLAJĄCE:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UH TERENY ZABUDOWY USŁUG I HANDLU

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UKS TERENY ZABUDOWY STACJI PALIW I OBSŁUGI POJAZDÓW

TERENY ZIELENI

ZN TERENY ZIELENI

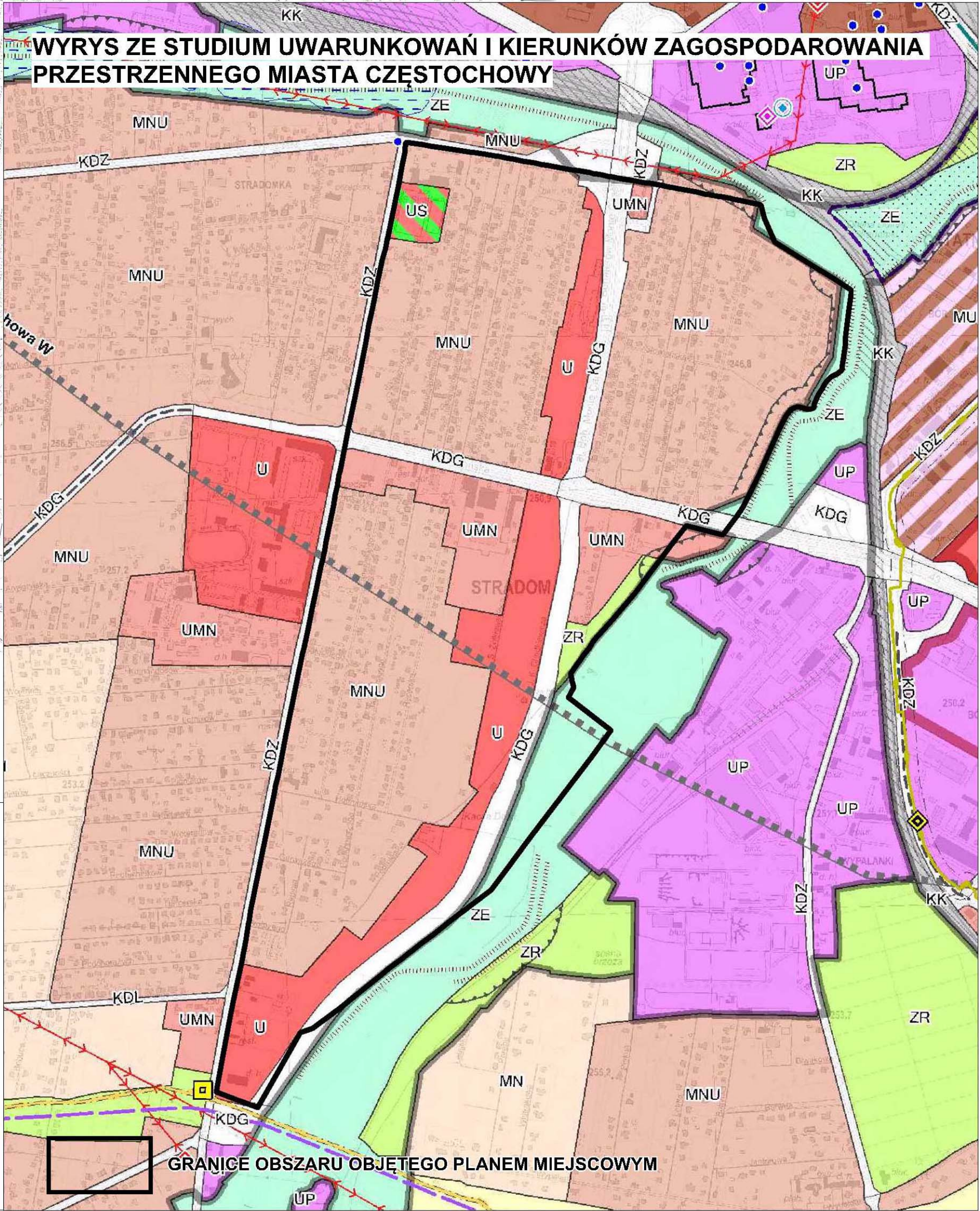
ZE/ZZ TERENY ZIELENI, ZAGROŻONE PODTOPIENIAMI

TERENY KOMUNIKACJI

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

- KDG GŁÓWNYCH
- KDZ ZBIORCZYCH
- KDL LOKALNYCH
- KDD DOJAZDOWYCH
- KDR TEREN RYNKU

- MNU obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- UMN obszary zabudowy usługowej i mieszkaniowej
- U obszary zabudowy usługowej
- US obszary usług sportu i rekreacji
- ZR obszary zieleni rekreacyjnej
- ZE obszary w ciałach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym
- KD... obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna trasa ruchu przyspieszonego, KDC główna, KDC zastawca, KDL lokalna (wybrane)
- wal przeciwpowodziowy (granicę obszaru z ograniczeniami wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowiedzialnej)
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (nr 326 Częstochowa W; nr 326 Częstochowa E; nr 327 Lubinie - Myszów)
- granicę strefy miasta



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 988/LV/2014
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 25 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

N r	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
Uwagi wniesione po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu						
1	4.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53 obręb 320	Stanowczo sprzeciwiamy się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie rzeki Konopki (ul. Królewska), który zakłada przechodzenie nowej drogi przez teren naszej działki nr 53.	3 KDG – tereny dróg publicznych głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami	nieuwzględniona	Podstawą do zaproponowanego przebiegu 3KDG były wyniki analiz materiałów koncepcyjnych zarządcy drogi. Projekt został uzgodniony z zarządcą drogi.
2	4.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53 obręb 320	Żądamy jak najszybszego udzielenia informacji odnośnie tego, jak według planu miasto zamierza rozwiązać kwestię mieszkańców m. in. budynku nr 131, skoro w nowym projekcie tereny te przewidziane są jako „tereny zielone zagrożone podtopieniami” z zakazem zabudowy i grodzenia, a do tej pory nie otrzymaliśmy absolutnie żadnej informacji o tym, że będziemy musieli opuścić swoje miejsce zamieszkania. Pozostanie na tym terenie przy zachowaniu obecnego projektu uznajemy za niemożliwe z uwagi na zbyt małą odległość domu od planowanej drogi oraz bliskość rzeki Konopki, która uniemożliwia wybudowanie domu w innej części działki.	3 KDG – tereny dróg publicznych głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami	częściowo nieuwzględniona	Materia projektu planu nie rozstrzyga tych problemów. Zapisy zostaną zmienione tak aby umożliwić prawidłowe korzystanie z nieruchomości w § 29 ustęp 3 otrzyma brzmienie: „Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i zagospodarowania terenu”.
3	4.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53	Z jakich przyczyn odrzucono wersję	3 KDG – tereny dróg publicznych	nieuwzględniona	Przebieg 3KDG ustalono z uwzględnieniem wyników

		obręb 320	projektu, która zakładała przebieg nowej drogi obok naszej działki, bez przecinania jej?	głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami		analiz materiałów koncepcyjnych zarządcy drogi. Projekt został uzgodniony z zarządcą drogi.
4	4.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53 obręb 320	Jakie zabezpieczenia przed podtopieniami są przewidziane w projekcie? Czy planowana jest budowa wałów przeciwpowodziowych lub cofnięcie rzeki do jej starego koryta?	3 KDG – tereny dróg publicznych głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami	niewwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
5	4.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53 obręb 320	Jak rozwiązana zostanie kwestia dzikich zwierząt (stada saren, dziki, bobry) i ptactwa żyjących na tych terenach? Czy miasto zapewni im należyta ochronę? W jaki sposób? W jaki sposób zabezpieczy pieszych i kierowców przed wtargnięciem zwierząt na drogę?	3 KDG – tereny dróg publicznych głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami	niewwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
6	4.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53 obręb 320	W jakim terminie planowane jest rozpoczęcie budowy i w którym miejscu?	3 KDG – tereny dróg publicznych głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami	niewwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
7	4.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53 obręb 320	W jakim terminie planowane są prace w okolicy naszej działki?	3 KDG – tereny dróg publicznych głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami	niewwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
8	13.12.2013 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 53 obręb 320	Uzupełnienie argumentacji sprzeciwu wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uwaga nr 1). Projekt nie precyzuje w najmniejszym stopniu losów zabudowań znajdujących się przy ul. Królewskiej na terenach, które mają zostać oznaczone jako zalewowe, natomiast przedstawiciele MPUP poinformowali mnie, iż przewiduje się pozostawienie tam istniejących domów. MZDiT informuje, iż projekt znajdujący się na mapie przedstawionej przez UM jest najbardziej prawdopodobnym wariantem jeśli chodzi o przebieg i zakłada wykupienie znacznej części działki nr 53 usytuowanej w taki sposób, że ewentualna przyszła granica w znacznym stopniu utrudni lub nawet uniemożliwi dojazd do zabudowań gospodarczych	3 KDG – tereny dróg publicznych głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami	Częściowo niewwzględniona	Materia projektu planu nie rozstrzyga tych problemów. Zapisy zostaną zmienione tak aby umożliwić prawidłowe korzystanie z nieruchomości – w § 29 ustęp 3 otrzyma brzmienie: "Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i zagospodarowania terenu".

			znajdujących się na tyłach domu. Zakaz zabudowy na tym terenie uniemożliwi nam jakiegokolwiek zmiany na naszej działce, które pozwoliłyby ją zagospodarować w dogodniejszy dla nas sposób. Co jednak najgorsze planowana droga ma powstać na nasypie, co sprawi, że nasza działka, położona znacznie niżej, będzie o wiele bardziej narażona na podtopienia niż to ma miejsce obecnie. Ponadto poinformowano mnie, że przy tej klasie drogi konieczne będzie zamontowanie ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż posesji. Jak można na terenie z zakazem grodzienia postawić ekrany? Spowoduje to spiętrzenie wody na naszej działce po każdych opadach. Według MZDiT droga będzie zabezpieczać przed wodą drugą stronę, a na nasze tereny ta woda będzie odprowadzana. Ponadto pracownicy SZMiUW poinformowali mnie, iż nie posiadają żadnej oficjalnej wiedzy w kwestii projektu, nie przewiduje się obecnie żadnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych w rejonie ul. Królewskiej (nie ma w planach ani utworzenia wałów, ani przywrócenia rzeki do jej starego koryta) i zalecają jak najszybsze zwrócenie uwagi na tę kwestię Prezydentowi Miasta, co niniejszym czynię. Wobec powyższego uznajemy, że projekt przy założeniach przedstawionych nam ustnie przez przedstawicieli MPUP jest w obecnym kształcie dla nas nie do przyjęcia, gdyż nie tylko pogorszy warunki życia ze względu na hałas i zanieczyszczenia, ale także spowoduje wzrost zagrożenia dla naszego mienia i życia ze strony rzeki.			
9	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Wprowadzenie zaproponowanych linii zabudowy od pasa drogowego ul. Sabinowskiej i ul. Bałuckiego uniemożliwia	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewzględzona	Zaproponowane ustalenia projektu planu wprowadzają niezbędną korektę linii zabudowy na działce wnioskodawcy poprzez nawiązanie do sąsiedniej zabudowy. Ustalenia

			wybudowanie jakiegokolwiek budynku, przy konieczności zachowania odległości od sąsiedniej działki znajdującej się na wschód od mojej, minimalnej odległości 4m (odległość ta przy zabudowanych oknach wzrasta do 7m), przy całkowitej szerokości mojej działki wzdłuż ulicy Bałuckiego wynoszącej 22 m. Pokazana linia zabudowy sięgająca od ulicy Sabinowskiej na odległość 11 m spowodowałaby że nowo powstały budynek może mieć szerokość co najwyżej 6 m. Analogiczna jest sytuacja od strony ul. Bałuckiego. Mój budynek jest ponad 70 letni i jest zbudowany w 90% z kamienia wapiennego, a olbrzymie natężenie ruchu na ul. Sabinowskiej i występujące drgania od pojazdów samochodowych powodują zarysowania się ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, powodując jego degradację. Obecnie gromadzę środki finansowe celem zburzenia dotychczasowego budynku i wybudowanie nowego.			dotyczą nowej zabudowy realizowanej po uchwaleniu i wejściu w życie planu.
10	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	W § 5 pkt 1 ust. 14 proponuje się rozszerzyć definicję na „drobne usługi i handel” w której uwzględniony byłby handel na powierzchni sprzedaży do 50m².	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	Definicja „drobne usługi i handel” jest przepisem ogólnym, limity dotyczące powierzchni oraz kubatury obiektów handlu i usług ustalono w Rozdziale III – Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania.
11	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	W związku z tym, że już tyle lat mieszkam przy ulicy na której wzrasta natężenie hałasu pragnę, aby do mojej nieruchomości obowiązywały normy hałasu wymienione w „Zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” pkt 1 ust. 2 czyli dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	O zastosowaniu odpowiedniej normy dopuszczalnego poziomu hałasu decydują: ustalona funkcja, fizyczne właściwości terenu i położenie w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego.
12	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Ze względu na charakter dzielnicy, która charakteryzuje się wyłącznie zabudową jednorodziną proponuję zapis w § 10 pkt 1 ust. 2 o ograniczeniu	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w

			powierzchni obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m ² .			ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, – wynosi ona 2000 m ² . Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m ² . ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.
13	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Proponuję zmianę § 11 pkt 2 tak, aby zezwalał na lokalizację wiat i innych obiektów kubaturowych o charakterze tymczasowym	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewwzględniona	Dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych byłoby działaniem niepożądanym z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego.
14	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	W dziale „Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem” w pkt 2 ust. 1 nie wymienione są tereny określone jako 17 UH, a w ust. 2B moja działka nie spełnia minimalnej szerokości frontu działki czyli szerokości 25 m, bo ma szerokość 17 m i ze względu na jej przyleganie do ul. Bałuckiego nie spełnia wymogu określonego w pkt 1 ust. 2d gdyż ma szerokość 22 m.	17UH tereny zabudowy usług i handlu	częściowo niewwzględnione	W § 21 ust.. 2 pkt 1). lit. h) zapis uzupełniono o symbole terenów 17UH i 18UH.
15	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	W § 23 proponuję zmianę na funkcję MN czyli teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z takimi samymi zapisami w jak w § 15 pkt 1 ust. 1 i 2 oraz w § 15 pkt 2 ust. 1. Charakter mieszkaniowy tej części dzielnicy jest od wielu dziesięcioleci.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewwzględniona	Położenie nieruchomości na narożniku skrzyżowania skłania do sprawowania funkcji usługowo-handlowej jak zaproponowano w projekcie planu dopuszczając jednocześnie funkcję mieszkaniową.
16	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	W § 23 pkt 3 ust. 2 zmienić na „wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,2 – max. 0,6” ze względu na powierzchnię działki wynoszącą 391 m ² .	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewwzględniona	Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Wartość tego współczynnika dla aktualnego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości wyliczony wg stanu ewidencji gruntów i budynków wynosi 0,93.
17	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Usunięcie zapisu w § 23 pkt 3 ust. 3 ze względu na małą powierzchnię działki albo zmiana na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewwzględniona	Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu

			działki na nie mniejszą niż 20%”.			projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Wartość tego współczynnika dla aktualnego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości wyliczony wg stanu ewidencji gruntów i budynków wynosi 16%
18	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Usunięcie zapisu w § 23 pkt 3 ust. 4 ze względu na konieczność poniesienia olbrzymich nakładów finansowych na budowę obiektu o minimalnej wysokości 3 kondygnacji naziemnej. Proponuje pozostawić zapis pozwalający na budowę do 2 kondygnacji naziemnych z jednoczesnym zwiększeniem kąta nachylenia do 30° połączy z możliwością zastosowania dachów wielospadowych.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	częściowo nieuwzględniona	W projekcie planu nie ma zapisów nakazujących „budowę obiektu o minimalnej wysokości 3 kondygnacji naziemnej”. Mając na względzie dążenie do pełniejszego zrozumienia zapisów, zdecydowano zmienić wyrażenie „na” w to miejsce będzie „do”. Przyjęcie przepisu dotyczącego dachów wysokich ma charakter działania na rzecz zachowania ładu przestrzennego i jako taki powinien być konsekwentnie stosowany.
19	11.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	W aktualnej sytuacji materialnej większości mieszkańców tej części dzielnicy Stradom uważam, że wprowadzenie opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości aż 30% jest bardzo wysoką tym bardziej, iż nie wskazano żadnych podstaw wskazujących na jej wyliczenie.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego
20	12.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 107/2 obręb 289; dz. nr ewid. 108 obręb 289	Wyłączenie działek ze strefy 3UH i oznaczenie jako 4UH lub 5UH	3UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Nieruchomości z wymienionych terenów mają zdecydowanie różne położenie i cechy fizyczne nie jest więc możliwe mechaniczne „przeniesienie” zapisów ustaleń między tymi grupami nieruchomości.
21	16.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 39, 40 obręb 329	Wnioskuje o ustalenie funkcji jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług, handlu i działalności nieuciążliwej bez 30% ograniczenia maksymalnego udziału w powierzchni i kubaturze. Prowadzę działalność rolniczą – gospodarstwo rolne, dlatego powyższe wnioski są słuszne dla	14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości w tym konkretnym przypadku wnioskiem pana Stanisława Błachowicza, spełnienie oczekiwań sformułowanych w tym wniosku tj. zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo-usługowej.

			normalnego funkcjonowania gospodarstwa.			
22	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnioskujemy o pozostawienie zapisów ze studium określonych w pkt 10 dla wszystkich terenów: pkt 10.1 „MN-tereny zabudowy jednorodzinnej podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych...” z kierunkami dopuszczalnymi jak w studium uwarunkowań pkt 10.2. Na 25% terenu objętego opracowaniem tj. ok. 42 ha zmienia się przeznaczenie podstawowe określone w studium uwarunkowań: z budownictwa jednorodzinnego MN na funkcję usługowo-handlową, bądź usługową – oznaczenie w planie UH i U, a wprowadza się przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania. Zmiana ta obejmuje około 150 działek. Przewidziano nieuzasadniony nadmiar usług UH i U stanowiących 33% całej powierzchni przewidzianej pod zabudowę. Tak duża zmiana w stosunku do studium uwarunkowań w tym zakresie jest sprzeczna z jego ustaleniami. Jeszcze większy nadmiar handlu i usług występuje w obrysie np. ulic Monte Cassino, Jagiellońska, Sabinowska i Piastowska – na powierzchni terenu 37 ha planuje się ok. 16 ha tj. 43% terenów o funkcji UH i 21 ha o funkcji MN (w tym drogi). Biorąc dodatkowo pod uwagę większą intensywność zabudowy na UH i U wychodzi, że na 100 m² pow. użytkowej mieszkalnej będzie przypadać 150 do 250 m² powierzchni handlu i usług. Wprowadzenie tak dużej ilości terenów UH powoduje również wyparcie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zamknięcie pozostałej w enklawy – getta.	UH – tereny zabudowy usług i handlu; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji, zatem nie jest uprawnione mechaniczne sumowanie wielkości terenów.

			Stwierdzamy, że nie podlega ochronie najstarsza część dzielnicy Stradom oraz istniejąca w tej części zabudowa jednorodzinna nowa i stara oraz jej mieszkańcy, którzy budują historię miasta od pokoleń. Po rozbiórce starych budynków właściciele nie wybudują już domu jednorodzinnego, a także nie sprzedadzą działki na ten cel wobec zapisów planu.			
23	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnoskujemy o jednoznaczne określenie przeznaczenia zabudowy, tj. zmianę pojęcia „mieszkanie” na „zabudowę mieszkaniową jednorodziną”. Brak jest określenia pojęcia „mieszkanie” w opisie, które wymienia się jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach UH. Jak należy je rozumieć, czy to jest zabudowa jednorodzinna czy wielorodzinna. Czy jest to furtka dla budowy budynków wielorodzinnych bowiem mieszkanie zgodnie z warunkami technicznymi jest to zespół pomieszczeń ... a więc nie jest to zabudowa jednorodzinna. Występuje więc ewidentna niezgodność ze studium uwarunkowań. Plan miejscowy jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organu, który go ustanowił (art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej), stąd treść jego przepisów nie może mieć charakteru nieostrego pozwalającego na różną interpretację.	pojęcie „mieszkania”	niewwzględniona	Zapisy projektu planu w §5 ust. 2 pkt 1), 2), 3) przywołują potrzebne ustalenia wyczerpując to zagadnienie i odsyłając m. in. do rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tam § 3 pkt 9) mieszkanie — rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
24	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Jednoznacznie należy określić co należy rozumieć pod pojęciem „powierzchnia zabudowy”. W nazewnictwie w § 5 pkt 17 wg przywołanej normy nie istnieje „całkowita powierzchnia zabudowy”, a tylko „powierzchnia zabudowy”.	powierzchnia zabudowy	częściowo niewwzględniona	Pojęcie „całkowitej powierzchni zabudowy” jest częścią wyrażenia, opisującego obowiązkowy parametr zasad kształtowania zabudowy, przywołanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15 ust. 2 pkt 6, i jest używane w tym znaczeniu. Zrezygnowano z definiowania wyrażenia „całkowita powierzchnia zabudowy” w słowniczku, § 5 pkt 17, pozostałe przenieść.

25	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnioskujemy o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 do 3 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków oraz wprowadzenie możliwości budowy budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej. Brak takich zapisów powoduje konieczność występowania każdorazowo o odstępowo do Ministerstwa, a można stwierdzić, że zabudowa istniejąca usytuowana jest w ok. 70% w granicy działek. Jest to charakterystyczna cecha istniejącej zabudowy. Zapis ten usprawni pracę urzędu, skróci okres oczekiwania na pozwolenie na budowę i ułatwi życie inwestorów, wyeliminuje lawinę wniosków o odstępowo. Jest to zapis podstawowy i bardzo ważny.	zabudowa przy granicy działki	niewuwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
26	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnioskujemy o zmianę zapisu dotyczącego ilości miejsc postojowych w rozdz. II § 8 pkt 4 z „2 miejsc parkingowych na każde mieszkanie” na „1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny” oraz wnioskujemy o likwidację zapisu „nie wlicza się liczby miejsc garażowych” zapis dotyczący ilości miejsc postojowych jest nie do przyjęcia – wnioskuję o zmianę z 2 mp na 1 mp na 1 lokal mieszkalny. Np. dla zabudowy jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie przy czym do wielkości wypełniających ten wskaźnik nie wlicza się liczb miejsc garażowych. Projektując garaż na dwa stanowiska postojowe dodatkowo należy zaprojektować jeszcze 2 mp. Na działce razem 4 mp., zachować jednocześnie odległość od granic i okien zgodnie z warunkami technicznymi. Są to zapisy niemożliwe do zrealizowania na małych działkach, w zabudowie bliźniaczej	miejsca postojowe	częściowo niewuwzględniona	Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: § 8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych: 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m ² powierzchni użytkowej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.

			i szeregowej. Taki zapis wyklucza inwestowanie np. w obrębie terenu 8 MN czy częściowo 9MN i 10 MN, gdzie działki są płytkie, a ich wielkości wynoszą od 500 do ok. 800 m², aby prawie 80% znajduje się w granicach działek. Dotyczy to ulic: Sabinowskiej, Wazów, Batorego, Poniatowskiego, Dąbrówki, Warneńczyka, Jagiełły, Łokietka, Olbrachta, Królewskiej, Mieszka Starego, Zamojskiego, Tarnowskiego, Rycerskiej, Hetmańskiej, Gerwazego, Protazego, itd. Spowoduje to lawinę wniosków o odstępstwo od przepisów do Ministerstwa. Analizując inne plany, stwierdzam że przyjmuje się w nich np. 1 mp. Na 1 lokal mieszkalny lub max 2 mp. Uwzględniając miejsce postojowe w garażu. Stwierdzam również, że ww. zapis dotyczący miejsc parkingowych obejmuje ww. zakazem również budynki usługowe, a więc parkingu w garażu nie można wliczyć do miejsc parkingowych. Również i w tym przypadku inwestorzy będą występowali o odstępstwo od tego przepisu do ministerstwa.			
27	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Zmienić zapis dotyczący intensywności zabudowy „od ...% do ...%” na zapis „do ...%”. Przyjęty zapis z planu np. 40–60% wymusza budować np. na działce: o powierzchni 1000 m² i 2 kondygnacjach (wobec zakazu budowy budynków parterowych) domku jednorodzinnego o powierzchni minimum 400 m², o powierzchni 500 m² dom jednorodzinny (wobec zakazu budowy budynków parterowych) o powierzchni minimum 200 m². Jest to zapis krzywdzący dla mieszkańców. W takim przypadku inwestorzy każdorazowo będą występowali o odstępstwo od przepisów.	intensywność zabudowy	niewzględniona	Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”. Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się zatem do wszystkich jego elementów, a nie wyłącznie „domku jednorodzinnego”.
28	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości,	Zmienić zapis z konieczności budowy na całym terenie	geometria dachów	niewzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu

		której dotyczy uwaga	„dachów symetrycznych dwuspadowych” na zapis „dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i warunków działki” Można stwierdzić, że około 70% istniejącej zabudowy na przedmiotowym terenie to budynki usytuowane w granicy działek. Zapis jest prawidłowy dla nowej zabudowy na pustej działce, a nie przy rozbudowach i nadbudowach oraz gdy budynek jest usytuowany w granicy działki. W takim przypadku inwestorzy każdorazowo będą występować o odstąpienie od przepisów.			stosowania dachów dwuspadowych.
29	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwzględnić pasy drogowe ul. Piastowskiej i Sabinowskiej w projektowanej linii zabudowy dla nowej zabudowy i zmniejszyć wysokość zabudowy Nie uwzględniono obowiązujących pasów drogowych od ulicy Sabinowskiej i Piastowskiej w opracowaniu przyjmując, że zabudowa będzie realizowana w pierzei ulicy. Drogi te są przynajmniej klasy KDZ o pasie drogowym od 20 do 28 m zgodnie z przepisami. Natomiast dla ulicy Piastowskiej przyjęto 3 kondygnacje o wysokości 14 m, przy nie zachowaniu pasa drogowego oraz wobec faktu, że najwyższy jedyny taki budynek przy tej ulicy posiada ok. 12 m. Tak samo dotyczy to ulicy Sabinowskiej, gdzie nie są zachowane pasy drogowe. Obudowuje się te ulice zabudową w pierzei o wysokości 14m, 16m, 20m. Po jednej stronie ulicy Sabinowskiej szkoła o wys. ok. 15 m, a po drugiej zabudowa usługowo-handlowa o wys. 20 m w dodatku na skarpie. Tworzy się tunel.	linie zabudowy, pasy drogowe ulic Piastowskiej i Sabinowskiej, wysokość zabudowy	częściowo nieuwzględniona	Granice opracowania projektu planu wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 roku. Zapis w § 23 ust. 3 pkt 4, wskazujący na maksymalną wysokość równą 20 m zostanie zmieniony na 12 m.
30	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Dotyczy podziału i scalenia wielkości działek – jeżeli ten zapis nie dotyczy terenów zabudowanych istniejących to należy to	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	nieuwzględniona	Jednoznaczna, precyzyjna informacja jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust 1 i 2.

			jednoznacznie zapisać. W innym przypadku proponowane wielkości działek od 750 do 1700 m² jest niekorzystne do rozwoju ścisłego historycznego centrum dzielnicy Stradom, wobec faktu również, że działki są o powierzchni ok. 1000 m² i 500m² – powstałe z podziałów. Mając działkę 1000 m² nie będzie można jej podzielić pod zabudowę np. mieszkalną bliźniaczą na dwie działki zgodnie z informacją uzyskaną od geodetów wykonujących podziały działek, a tym bardziej również przy zabudowie szeregowej.			
31	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Budynki usługowo-handlowe do 2000 m². Zwiększono dopuszczalną wielkość powierzchni użytkowej w budynkach usługowo-handlowych do 2000m², która dopuszczała pow. użytkową dopuszczalną do 1000m² i zakaz lokalizacji usług o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania. Wnioskuję się o pozostawienie ustaleń studium do 1000m². Projektu planu nie można uznać za zgodny ze studium wobec istniejącego w nim zapisu: „Zakaz lokalizacji usług o ponad lokalnym zasięgu oddziaływania” – budynki usługowo-handlowe o powierzchni powyżej 1000 m² należy uznać za obiekty o ponad lokalnym charakterze. Istniejące lokalne w dzielnicy Stradom: Tesco, Wafelek, Biedronka posiadają powierzchnie poniżej 1000 m².	budynki usługowo-handlowe do 2000m ²	niewuwzględniona	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art.10 ust. 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, – wynosi ona 2000 m². Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m² ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.
32	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Miejscowy plan zagospodarowania nie uwzględnia zarówno istniejącego zagospodarowania terenu jak i zagospodarowania planowanego przewidzianego ostatecznymi decyzjami administracyjnymi co wynika z art. 34 ust. 2 wymienionej ustawy. Przykład: Na terenie 8UH na działkach: ul. Wazów nr 22 na działce znajduje się budynek mieszkalny		niewuwzględniona	Projekt planu jest zgodny z aktualnym stanem prawnym nieruchomości w jego obszarze, jest także aktualną interpretacją ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniającą różnice wynikające ze zmian w zagospodarowaniu. Kwestię decyzji administracyjnych wydanych dla nieruchomości z obszaru uchwalanego

			w zabudowie bliźniaczej wybudowany w 2004 r., posiada on numer policyjny przyporządkowany do ul. Wazów, a nie ul. Sabinowskiej o 2 kondygnacjach – ul. Wazów nr 24 – wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o 2 kondygnacjach, istnieje parterowy budynek mieszkalny – ul. Leszka Białego nr 4/działka przylegająca bezpośrednio do ww. działek – wybudowane dwa nowe budynki mieszkalne jednorodzinne o 2 kondygnacjach. Na tym terenie przewidziano zabudowę usługowo-handlową 8UH o wysokości 16m i 4 kondygnacjach. Przyjęcie w planie miejscowym jako podstawowego przeznaczenia – usługi, wprowadzie z dopuszczeniem budowy „mieszkań”, ale co można rozumieć pod tym pojęciem zabudowa mieszkalna wielorodzinna czy jednorodzinna, radykalnie odbiega od regulacji zawartej w studium			planu regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Art.34, ust. 2.
33	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się z zapisem w planie, który zmienia dopuszczalną wysokość naszej jak i sąsiednich posesji do niezrozumiałej przez nas wysokości, która dla 8 UH wynosi 16 m z możliwością 4 kondygnacji naziemnych. Pragniemy zauważyć, że warunki zabudowy wydane dla naszej działki w 2004 r. ograniczały wysokość budynku na około 6 m. Wszystkie budynki sąsiednie w okolicy, istniejące jak i nowo budowane (na ul. Wazów i Leszka Białego) mają średnią wysokość 5-8 m. Nie dopuszczalne jest by nagle w tym terenie powstawały budynki trzykrotnie wyższe. Wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie dopuszczalnych	wysokość zabudowy, liczba kondygnacji	nieuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji, zatem nie jest uprawnione mechaniczne przenoszenie ustaleń decyzji administracyjnych wydanych w sprawach indywidualnych.

			wysokości budynków w tym obszarze i zmianę tego zapisu na realne.			
34	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	W nazewnictwie w § 5 pkt 17 użyto stwierdzenia: „całkowita powierzchnia zabudowy” wg przywołanej normy nie istnieje taka definicja, a tylko „powierzchnia zabudowy”. Wnioskujemy o dokładne określenie.	całkowita powierzchnia zabudowy	częściowo nieuwzględniona	Pojęcie „całkowitej powierzchni zabudowy” jest częścią wyrażenia, opisującego obowiązkowy parametr zasad kształtowania zabudowy, przywołanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15 ust.2 pkt 6. i używane jest w tym znaczeniu. Zrezygnowano z definiowania wyrażenia „całkowita powierzchnia zabudowy” w słowniczku, § 5 pkt 17, pozostałe przenieść.
35	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nasz budynek położony jest wzdłuż granic dwóch działek. Nie zgadzamy się zatem, by w planie brak było zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy przy granicy działki lub odległości od 1,5 m do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków lub sytuowaniu zabudowy gospodarczej. Wnioskujemy o wprowadzenie takiego zapisu.	zabudowa przy granicy działki	nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
36	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	W rozdz. II § 8 pkt 4 znajduje się zapis dotyczący ilości miejsc postojowych, który naszym zdaniem jest nie do przyjęcia. Wnioskuję o zmianę z 2 mp na 1 mp na 1 lokal mieszkalny. Zapis ten narzuca dla zabudowy jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie przy czym do wielkości wypełniających ten wskaźnik nie wlicza się liczb miejsc garażowych. Projektując garaż na dwa stanowiska postojowe dodatkowo należy zaprojektować jeszcze 2 mp na działce razem 4 mp, zachować jednocześnie odległości od granic i okien. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na 1 mp na 1 lokal mieszkalny z dopuszczeniem miejsc w garażu.	ilość miejsc postojowych	częściowo nieuwzględniona	Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: §8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych: 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m ² powierzchni użytkowej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.
37	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Wnioskujemy o zmianę zapisu w planie odnośnie wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy Zapis w planie, który mówi, że: „Ustala się wskaźniki zagospodarowania: 1) powierzchnię zabudowy	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy.	częściowo nieuwzględniona	Zapisy tego parametru wskazują maksymalną wielkość możliwej zabudowy jako procentowy udział w powierzchni działki lub terenu. Mając na względzie dążenie do pełniejszego zrozumienia zapisów,

			na 40% w stosunku do całkowitej powierzchni działki; 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,2 – max 1,6” jest nie do przyjęcia, gdyż ustala jedną wartość powierzchni zabudowy i zabrania budowy poniżej wskaźnika intensywności 1,2, w ten sposób całkowicie zabrania się nam i pozostałym mieszkańcom objętym planem jakichkolwiek prac budowlanych. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na dopuszczalną zabudowę do 40 % i zlikwidowanie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.			zdecydowano zmienić wyrażenie „na” w to miejsce jest „do”. Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”. Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się zatem do wszystkich jego elementów”.
38	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się by zwiększano dopuszczalną wielkość powierzchni użytkowej w budynkach usługowo-handlowych do 2000 m ² . Występuje tu niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań, która dopuszczała pow. użytkową dopuszczalną do 1000 m ² . Wnioskuje się o pozostawienie ustaleń studium do 1000 m ² .	powierzchnia obiektów usługowo-handlowych	niewzględzona	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, – wynosi ona 2000 m ² . Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m ² . ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.
39	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się z zapisem w planie nakazującym budować budynki z dachami symetrycznymi dwuspadowymi. Nasz budynek posiada dach jednospadowy i taki zapis w planie uniemożliwia jakąkolwiek przebudowę. Wnioskujemy, by zmienić ten zapis iż nie dotyczy on budynków przebudowywanych, rozbudowywanych czy nadbudowywanych, a także tych które usytuowane są w granicy działek.	geometria dachów	niewzględzona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu stosowania dachów dwuspadowych.
40	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się z zapisem w planie § 12 mówiącym o możliwości podziału działek „ustala się minimalną wielkość działek budowlanych dla poszczególnych terenów: h) 2000, 0 m ² – dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 8UH	minimalna powierzchnia działek budowlanych	niewzględzona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji uniemożliwiającej ewentualnego podziału działek. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.

			i 9UH". Jest to niemożliwe do zrealizowania gdyż nasza działka posiada zaledwie 450 m ² . Naszą posesję w dwóch lokalach mieszkalnych zamieszkuje dwie odrębne rodziny i w przypadku ewentualnego podziału działek zapis ten uniemożliwia nam to. Wnioskujemy o zlikwidowanie takiego zapisu.			
41	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Jako bezpośredni sąsiedzi boiska sportowego położonego przy Szkole Podstawowej nr 21 nie zgadzamy się, by dotychczasowy teren sportu i rekreacji oznaczony w studium symbolem US zostało oznaczone symbolem 1U. Oznacza to, że na tym terenie można realizować funkcję usługową: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej. Wnioskujemy o przywrócenie zapisu ze studium i oznaczenie tego terenu symbolem US.	1U tereny zabudowy usługowej(boisko sportowe)	częściowo nieuwzględniona	W § 25. postanowiono dodać ust. 2 Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się: (-) w pkt 2) zachowanie istniejącego zespołu obiektów sportowych.
42	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Naszym zdaniem projekt planu należy uznać za niezgodny ze studium pomimo teoretycznej zgodności z zapisami, wobec powyższych wniosków i uwag oraz z uwagi na niejednoznaczne zapisy. Wnioskujemy o zmiany w planie, które będą pokrywać się z zapisami w studium.	zgodność ze studium	nieuwzględniona	Projekt planu należy uznać za nienaruszający ustaleń studium ze względu na praktyczną zgodność z jego zapisami.
43	16.12.2013 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji „zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków oraz wprowadzenie możliwości budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej oraz budowy budynków parterowych”	zabudowa przy granicy działki	nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
44	16.12.2013 r.	Osoba fizyczna	Wnioskuję o zmianę zapisu w sprawie miejsc parkingowych, a mianowicie o uwzględnienie miejsc w garażu i przyjęcie	ilość miejsc postojowych	częściowo nieuwzględniona	Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: § 8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości

			1 mp na 1 budynek.			wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych: 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m ² powierzchni użytkowej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.
45	16.12.2013 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego intensywności zabudowy „od ...% do ...%” na zapis „do ...%” oraz aby powierzchnia zabudowy miała 30%. Wprowadzić zapis do 60% i do 30% zabudowy.	intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy	niewzględniona	Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”. Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się do wszystkich jego elementów.
46	16.12.2013 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o zmianę zapisu o konieczności budowy na całym terenie dachów dwuspadowych, wprowadzić zapis dopuszczający dachy inne w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i warunków działki w tym dachy jednospadowe.	geometria dachów	niewzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu stosowania dachów dwuspadowych.
47	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się z zapisem w planie, który zmienia dopuszczalną wysokość naszej jak i sąsiednich posesji do niezrozumiałej przez nas wysokości, która dla 8UH wynosi 16 m z możliwością 4 kondygnacji naziemnych. Pragniemy zauważyć, że warunki zabudowy wydane dla naszej działki w 2004 r. ograniczały wysokość budynku na około 6 m. Wszystkie budynki sąsiednie w okolicy, istniejące jak i nowo budowane (na ul. Wazów i Leszka Białego) mają średnią wysokość 5-8 m. Nie dopuszczalne jest. By nagle w tym terenie powstawały budynki trzykrotnie wyższe. Wnoszemy o ponowne przeanalizowanie dopuszczalnych wysokości budynków	wysokość zabudowy, liczba kondygnacji	niewzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymywane i poddane koniecznej sanacji.

			w tym obszarze i zmianę tego zapisu na realne.			
48	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	W nazewnictwie w § 5 pkt 17 użyto stwierdzenia: „całkowita powierzchnia zabudowy” wg przywołanej normy nie istnieje taka definicja, a tylko „powierzchnia zabudowy”. Wnioskujemy o dokładne określenie.	całkowita powierzchnia zabudowy	częściowo nieuwzględniona	Pojęcie „całkowitej powierzchni zabudowy” jest częścią wyrażenia, opisującego obowiązkowy parametr zasad kształtowania zabudowy, przywołanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15 ust.2 pkt 6. i używane jest w tym znaczeniu. Zrezygnowano z definiowania wyrażenia „całkowita powierzchnia zabudowy” w słowniczku, § 5 pkt 17, pozostałe przenieś numerowano
49	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nasz budynek położony jest wzdłuż granic dwóch działek. Nie zgadzamy się zatem, by w planie brak było zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy przy granicy działki lub odległości od 1,5 m do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków lub sytuowaniu zabudowy gospodarczej. Wnioskujemy o wprowadzenie takiego zapisu.	zabudowa przy granicy działki	nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
50	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	W rozdz. II § 8 pkt 4 znajduje się zapis dotyczący ilości miejsc postojowych, który naszym zdaniem jest nie do przyjęcia. Wnioskuję o zmianę z 2 mp na 1 mp na 1 lokal mieszkalny. Zapis ten narzuca dla zabudowy jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie przy czym do wielkości wypełniających ten wskaźnik nie wlicza się liczb miejsc garażowych. Projektując garaż na dwa stanowiska postojowe dodatkowo należy zaprojektować jeszcze 2 mp na działce razem 4 mp, zachować jednocześnie odległości od granic i okien.. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na 1 mp na 1 lokal mieszkalny z dopuszczeniem miejsc w garażu.	Ilość miejsc postojowych	częściowo nieuwzględniona	Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: §8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych: 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m ² powierzchni użytkowej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.
51	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Wnioskujemy o zmianę zapisu w planie odnośnie wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy Zapis w planie, który mówi, że: „Ustala się wskaźniki zagospodarowania: 1) powierzchnię zabudowy na 40% w stosunku do całkowitej powierzchni	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy.	częściowo nieuwzględniona	Zapisy tego parametru wskazują maksymalną wielkość możliwej zabudowy jako procentowy udział w powierzchni działki lub terenu. Mając na względzie dążenie do pełniejszego zrozumienia zapisów, zdecydowano zmienić wyrażenie „na” w to miejsce jest „do”.

			działki; 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,2 max 1,6” jest nie do przyjęcia, gdyż ustala jedną wartość powierzchni zabudowy i zabrania budowy poniżej wskaźnika intensywności 1,2, w ten sposób całkowicie zabrania się nam i pozostałym mieszkańcom objętym planem jakichkolwiek prac budowlanych. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na dopuszczalną zabudowę do 40 % i zlikwidowanie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.			Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”. Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się zatem do wszystkich jego elementów/budynków zabudowanych na działce lub terenie.
52	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się by zwiększano dopuszczalną wielkość powierzchni użytkowej w budynkach usługowo-handlowych do 2000 m ² . Występuje tu niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań, która dopuszczała pow. użytkową dopuszczalną do 1000 m ² . Wnioskuje się o pozostawienie ustaleń studium do 1000 m ² .	powierzchnia obiektów usługowo-handlowych	niewwzględniona	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, – wynosi ona 2000 m ² . Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m ² . ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.
53	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się z zapisem w planie nakazującym budować budynki z dachami symetrycznymi dwuspadowymi. Nasz budynek posiada dach jednospadowy i taki zapis w planie uniemożliwia jakąkolwiek przebudowę go. Wnioskujemy, by zmienić ten zapis iż nie dotyczy on budynków przebudowywanych, rozbudowywanych czy nadbudowywanych, a także tych które usytuowane są w granicy działek.	geometria dachów	niewwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu stosowania dachów dwuspadowych.
54	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Nie zgadzamy się z zapisem w planie § 12 mówiącym o możliwości podziału działek „ustala się minimalną wielkość działek budowlanych dla poszczególnych terenów: h) 2000, 0 m ² dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 8UH i 9UH”. Jest to niemożliwe do	minimalna powierzchnia działek budowlanych	niewwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji uniemożliwiającej ewentualnego podziału działek. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust 1 i 2.

			zrealizowania gdyż nasza działka posiada zaledwie 450 m ² . Naszą posesję w dwóch lokalach mieszkalnych zamieszkują dwie odrębne rodziny i w przypadku ewentualnego podziału działek zapis ten uniemożliwia nam to. Wnioskujemy o zlikwidowanie takiego zapisu.			
55	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Naszym zdaniem projekt planu należy uznać za niezgodny ze studium pomimo teoretycznej zgodności z zapisami, wobec powyższych wniosków i uwag oraz z uwagi na niejednoznaczne zapisy. Wnioskujemy o zmiany w planie, które będą pokrywać się z zapisami w studium.	zgodność ze studium	niewuwzględniona	Projekt planu należy uznać za nienaruszający ustaleń studium ze względu na praktyczną zgodność z jego zapisami,
56	16.12.2013 r.	Osoby fizyczne	Ograniczenia, które wprowadza nowy plan miejscowy dotyczą całego obszaru planu. Powyższe uwagi zastosować można do każdej posesji objętej planem. Wnioskujemy o ponowną wizytę w naszej dzielnicy, przyjrzeniu się istniejącej zabudowie, wielkości działek, wysokośćom budynków, ponowne przeanalizowanie projektu i stworzenie planu. Który pozwoli naszej dzielnicy w końcu się rozwinąć. Prosimy o nieograniczanie mieszkańcom możliwości rozwoju dzielnicy, co na pewno korzystnie wpłynie na wizerunek całego miasta.		niewuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji.
57	17.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 30/4 obr. 329	Wnoszę o ustalenie funkcji podstawowej jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług i działalności nieuciążliwej bez ograniczania maksymalnego 30 % udziału w powierzchni i kubaturze.	14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami właścicieli nieruchomości. Zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo-usługowej.
58	17.12.2013	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 30/1 obr. 329 dz. nr ewid. 30/3 obr. 329	Ustalenie funkcji podstawowej jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług i działalności nieuciążliwej bez ograniczania maksymalnego 30 % udziału w powierzchni i kubaturze.	14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami właścicieli nieruchomości. Zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo-usługowej.

59	17.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 30/6 obr. 329 dz. nr ewid. 38 obr. 329	Ustalenie funkcji podstawowej jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług i działalności nieuciążliwej bez ograniczania maksymalnego 30 % udziału w powierzchni i kubaturze.	14 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami właścicieli nieruchomości. Zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo- usługowej
60	17.12.2013 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 30/6 obr. 329 dz. nr ewid. 38 obr. 329	Nadanie części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią funkcji UH (tereny pod usługi i handel) oraz w części na styku z zachodnią granicą nieruchomości funkcji KDL (dojazdowa droga lokalna) jako przedłużenie ul. Podmiejskiej oraz przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu. Jednocześnie wnoszę o likwidację zapisów wynikających z § 29 załącznika projektu uchwały dotyczącego tworzonego planu w stosunku do posiadanej działki.	2 ZP – tereny zieleni urządzonej 3KDG – tereny dróg publicznych głównych ZE/ZZ – tereny zieleni zagrożone podtopieniami	częściowo niewzględniona	Przebieg linii rozgraniczającej tereny 19UH i 2ZP zostanie zmieniony i tym samym, zachodnia część działki nr ewid. 38 obręb 329 zostanie zaliczona do terenu 19UH. Obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu.

Uwagi wniesione po II wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

1	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Wg § 12 pkt 2 ppkt 1 propono wanej uchwały moja działka nie mieści się w minimalnych wielkościach, o których mowa w tym punkcie, czyli wynika z tego, że nie spełnia wymogów dotyczących działek budowlanych.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2
2	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Wg § 12 pkt 2 ppkt 2 ustęp b moja działka nie spełnia minimalnej szerokości frontu działki od ulicy Sabinowskiej czyli szerokości 25 m, bo ma szerokość 17 m i ze względu na jej przyleganie do ulicy Bałuckiego nie spełnia wymogu określonego w ppkt 2 ustęp d gdyż	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

			ma szerokość 22 m a minimalna wynosi 30 m.			nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2
3	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Podtrzymuje swoją uwagę dotyczącą wprowadzenia zaproponowanych linii zabudowy od pasa drogowego ul. Sabinowskiej i ul. Bałuckiego, która uniemożliwia wybudowanie jakiegokolwiek budynku, przy konieczności zachowania odległości od sąsiedniej działki znajdującej się na wschód od mojej, minimalnej odległości 4m (odległości ta przy zabudowanych oknach wzrasta do 7m), przy całkowitej szerokości mojej działki wzdłuż ul. Bałuckiego wynoszącej 22m. Pokazana linia zabudowy sięgająca od ulicy Sabinowskiej na odległość 11m spowodowałaby, że nowo powstały budynek może mieć szerokość co najwyżej 6m. Analogiczna jest sytuacja od strony ul. Bałuckiego. Pragnę przypomnieć, że mój budynek jest ponad 70 letni i jest zbudowany w 90% z kamienia wapiennego, a olbrzymie natężenie ruchu na ul. Sabinowskiej i występujące drgania od pojazdów samochodowych powodują zarysowania się ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, powodując jego degradację. Obecnie gromadzę środki finansowe celem zburzenia dotychczasowego budynku i wybudowanie nowego.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewwzględniona	Zaproponowane ustalenia projektu planu wprowadzają niezbędną korektę linii zabudowy na działce wnioskodawcy poprzez nawiązanie do sąsiedniej zabudowy.
4	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Wnoszę aby na mojej nieruchomości obowiązywały normy hałasu wymienione w „Zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” pkt 1 ustęp 2 czyli dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa, ustalenia planu nie są narzędziem zdolnym wpływać na zmianę wielkości fizycznych jaką jest poziom hałasu. Na poprawę sytuacji wpłynie „przeniesienie” ruchu o charakterze tranzytu zewnętrznego i międzydzielnicowego na projektowaną 3KDG oraz „odsunięcie” linii zabudowy.
5	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208	Ze względu na powierzchnię mojej	17UH – tereny zabudowy usług i	niewwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa, ustalenia planu nie mają

		obręb 297	działki wynoszącą 391 m ² nie widzę możliwości spełnienia wymogu minimalnego wskaźnika parkingowego, o którym mowa w §8 pkt 4 ppkt 1, gdyż przy spełnieniu tych warunków w budynku mieszkalnym wraz ze sklepem o powierzchni użytkowej 130m ² (tak jest obecnie) powinien mieć prawie 6 miejsc parkingowych, przy założeniu przeciętnej wielkości 18 m ² na jedno miejsce powoduje zajęcie 108 m ²	handlu		wpływu na fizyczne właściwości działki.
6	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Ze względu na charakter dzielnicy, która charakteryzuje się wyłącznie zabudową jednorodzinną proponuję zapis w § 10 pkt 1 ustęp 2 o ograniczeniu powierzchni obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m ² .	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Ograniczenie wielkości powierzchni usługowo-handlowej ma swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, – wynosi ona 2000 m ² , stosowanie innych ograniczeń jest prawnie nieskuteczne.
7	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Proponuję zmianę § 11 pkt 2 tak aby zezwalał na lokalizację wiat i innych obiektów kubaturowych o charakterze tymczasowym.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Jednym z podstawowych zadań niniejszego projektu planu jest uporządkowanie i podniesienie standardu zagospodarowania w jego obszarze, dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych byłoby działaniem niepożądanym
8	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Podtrzymuję swoją propozycję dotyczącą § 23 i proponuję zmianę na funkcję MN czyli teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z takimi samymi zapisami jak w § 15 pkt 1 ustęp 1 i 2 oraz w § 15 pkt 2 ustęp 1. Przecież charakter mieszkaniowy tej części dzielnicy jest od wielu dziesięcioleci.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Położenie nieruchomości na narożniku skrzyżowania skłania do sprawowania funkcji usługowo-handlowej jak zaproponowano w projekcie planu dopuszczając jednocześnie funkcję mieszkaniową.
9	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Wnoszę o usunięcie zapisu w § 23 pkt 2 ustęp 1 ze względu na małą powierzchnię posiadanej przeze mnie działki. Chciałabym przypomnieć, że takich wielkości działek w tej części dzielnicy Stradom jest dużo.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa, ustalenia planu nie mają wpływu na fizyczne właściwości działki. Rozwiązaniem problemu będzie np. zabudowa na działce obiektu wywołującego minimalne potrzeby parkingowe.
10	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Z § 23 pkt 3 ustęp 2 wynika, że powierzchnia zabudowy będzie większa od powierzchni działki jest to nieosiągalne (stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

			może być większy od 1).			zagospodarowania przestrzennego, zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Nieporozumieniem jest traktowanie tych parametrów jako wielkości fizycznych, a także dokonywanie wybiórczych zmian.
11	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Usunięcie zapisu w § 23 pkt 3 ustęp 3 ze względu na małą powierzchnię działki albo zmiana na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniejszą niż 20%. Przykładowo: powierzchnia zabudowy 130 m ² dodajemy do tego 6 miejsc parkingowych o powierzchni 18 m ² każde co razem daje 248 m ² , a powierzchnia biologicznie czynna ma mieć 25% z 391 m ² co daje nam powierzchnię 98 m ² . Suma 98 m ² + 248 m ² =346 m ² , a więc zostaje tylko 45 m ² na ewentualny chodnik dojazdowy i dojazd utwardzony do garażu.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Nieporozumieniem jest traktowanie tych parametrów jako wielkości fizycznych, a także dokonywanie wybiórczych zmian.
12	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	Zmiany zapisu w § 23 pkt 3 ustęp 4 ze względu na zwiększenie kąta nachylenia do 30° połączy z możliwością zastosowania dachów tak jak w terenach MN.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Nieporozumieniem jest traktowanie tych parametrów jako wielkości fizycznych, a także dokonywanie wybiórczych zmian.
13	28.02.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 208 obręb 297	W aktualnej sytuacji materialnej większości mieszkańców tej części dzielnicy Stradom uważam, że wprowadzenie opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości aż 30% jest bardzo wysoką tym bardziej, iż nie wskazano żadnych podstaw wskazujących na jej wyliczenie.	17UH – tereny zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego
14	14.03.2014 r.	Osoba fizyczna	W rozdziale II, § 12, ust.	19 UH- tereny	nieuwzględniona	Zapisy projektu planu

		dz. nr ewid. 1/4, obręb 357	2 pkt 1,k) dla terenu obejmującego moją nieruchomość ustalono minimalną wielkość działki budowlanej na 8000 m ² – wnoszę o ustalenie tego parametru na 2000 m ²	zabudowy usług i handlu		nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.
15	14.03.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 1/4, obręb 357	W rozdziale II, § 12, ust. 2 pkt 2,b) ustalono minimalną szerokość frontu działki od ul. Sabinowskiej na 50m wnoszę o ustalenie tego parametru na 40m	19 UH- tereny zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.
16	14.03.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 1/4, obręb 357	W rozdziale III § 24 minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla jednostki 19UH ustalono na 1,0 – wnoszę o usunięcie tego zapisu lub ustalenie wskaźnika minimalnego na 0,3.	19 UH- tereny zabudowy usług i handlu	częściowo niewuwzględniona	Zdecydowano aby w rozdziale III § 24 minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla jednostki 19UH ustalić na 0,8
17	17.03.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 32 obręb 297	Proszę o wyjaśnienie powodu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatku w przypadku jej zbycia (30%) dla terenów zabudowy jednorodzinnej. Sąsiedztwo ruchliwej drogi dla budownictwa powoduje znaczący spadek wartości tych terenów, a nie jak jest w uchwale Rady Miasta ich wzrost. Jeżeli hałas będzie na tyle uciążliwy, że będę musiał sprzedać swój dom, to nie dość że jego wartość ze względu na sąsiedztwo będzie mniejsza to jeszcze mam za to zapłacić dodatkowo 30%.	11 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej	niewuwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Zapisy planu nie zawierają ustaleń wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, odnoszą się tylko do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości
18	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości,	Jednoznaczne określenie klas i szerokości wszystkich dróg: KDG,	KDG, KDZ, KDL, KDD tereny dróg publicznych,	niewuwzględniona	Klasy i szerokości wszystkich dróg: KDG, KDZ, KDL, KDD zostały

		której dotyczy uwaga	KDZ, KDL, KDD na rysunku planu i ustalenie linii zabudowy zawsze poza określoną szerokością pasa drogowego z dopuszczeniem parkowania w pasie drogowym. Szczególnie dotyczy to ul. Sabinowskiej i Piastowskiej.	główna, zbiorcza, lokalna, dojazdowa		jednoznacznie określone na rysunku i w tekście planu, które należy odczytywać jednocześnie. Linie zabudowy ustalono zawsze poza określoną, normatywną lub większą szerokością pasa drogowego. O dopuszczeniu do parkowania w pasie drogowym decyduje zarządca drogi kierując się przepisami ustaw o drogach publicznych i prawo o ruchu drogowym – dokonując także indywidualnej oceny sytuacji. W projekcie planu miejscowego uregulowano minimalne wskaźniki parkingowe oraz sposób ich zapewnienia. Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 r.
19	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	W § 9 „dopuszcza się lokalizację na dachach budynków urządzeń telekomunikacyjnych...” – ograniczyć do budynków usługowych i określić jednoznacznie wysokość lub przewyższenie.	zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej	nieuwzględniona	Dopuszczenie do lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych regulują przepisy ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zapis § 9 ust. 2 pkt.3 wynika ze stosowania tych przepisów. Wysokości maksymalne, wszystkich bez wyjątku obiektów budowlanych, są w projekcie planu ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale III – Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania.
20	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	§ 31 opłata adiacencka wyłączyć z opłaty istniejące MN.	opłata planistyczna	nieuwzględniona	Przedmiotem planu nie jest ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej. § 31 projektu uchwały reguluje wysokość stawki służącej do naliczenia opłaty planistycznej, tzw. renty planistycznej. Ustalenie wysokości tej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia

						planu odnoszą się do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości.
21	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie jednej stałej wysokości jednej kondygnacji dla tego samego przeznaczenia lub kondygnacji i przewyższenia ze względu np. na wysokie dachy.	wysokość zabudowy	niewuwzględniona	W projekcie planu miejscowego warunki zabudowy uregulowano co do zasady w szczegółowych warunkach zagospodarowania ustalając stosowne wskaźniki pozostawiając swobodę wyboru w zakresie kształtowania formy obiektów ich projektantom i umożliwiając stosowanie indywidualnych rozwiązań w ich projektach budowlanych.
22	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wniosek formalny zapis „do np. 3 kondygnacji włącznie” a nie „do np. 3 kondygnacji”	wysokość zabudowy	niewuwzględniona	Zapis „do 3 kondygnacji” należy oczywiście rozumieć jak: „do 3 kondygnacji włącznie”.
23	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnoskujemy kolejny raz o uwzględnienie w planie strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz określenie sposobu ochrony terenów zalewowych przed zabudową poprzez wprowadzenie zapisów i stref na rysunku planu	ZE/ZZ – tereny zieleni zagrożone podtopieniami	niewuwzględniona	Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej działając na podstawie, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn.zm.) dokonał wstępnej oceny ryzyka powodziowego i nie zakwalifikował tego terenu jako obszaru szczególnie zagrożonego powodzią.
24	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnoskujemy o pozostawienie zapisów ze studium dla terenów oznaczonych w planie symbolem 8 UH „zabudowa podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową dopuszczalną jak w studium uwarunkowań, która dopuszczała zabudowę usługową	8 UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji
25	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Dotyczy obniżenia wysokości budynków i ilość kondygnacji przyjętych w planie – wnoskujemy o ich zmniejszenie. Wniosek nasz w tym zakresie został częściowo uwzględniony, w dalszym ciągu wnoskujemy o: rozdz. II § 22 pkt 3 ppkt 4 –teren 16 UH: zapis niezgodny ze studium, które dopuszcza zabudowę jedynie do 3 kondygnacji, a zapisano 4 kondygnacji naziemne 16 m	wysokość zabudowy	niewuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania i jako skierowane do podejmujących aktywność inwestycyjną w dłuższej perspektywie czasowej, uwzględniają potencjalne zwiększenie intensywności zabudowy.

			wysokości. wnioskujemy o zmniejszenie wysokości na terenie 8 UH z 14 m na 12 m, jak zmieniono w innych terenach.			
26	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnioskujemy w dalszym ciągu o jednoznaczne wyjaśnienie pojęcia „mieszkania” – czy to jest zabudowa wielorodzinna, bo został wprowadzony zapis zabudowy jednorodzinnej jako dopuszczalnej i wyjaśniony.	pojęcie „mieszkania”	niewzględniona	Zapisy projektu planu w §5 ust. 2 pkt 1), 2), 3) przywołują potrzebne ustalenia wyczerpując to zagadnienie i odsyłając m. in. do rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tam §3 pkt 9) mieszkanie — rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
27	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnioskujemy o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji „zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 m do 3 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków” oraz wprowadzenie możliwości „budowy budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej”	zabudowa przy granicy działki	niewzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
28	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnioskujemy o likwidację zapisu w rozdz. II § 8 pkt 4 „nie wlicza się liczby miejsc garażowych”.	miejsca postojowe	niewzględniona	Dla ułatwienia prawidłowego odczytania ustalenia do zapisu § 8 ust. 4 „nie wlicza się liczby miejsc garażowych” dodano wyrażenie „Innych niż ogólnodostępne”.
29	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Zmienić zapis dotyczący zabudowy w terenach MN „od ...% do ...%” na zapis „do ... %”	intensywność zabudowy	niewzględniona	Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”.
30	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wprowadzić zapis „dachy dwuspadowe z dopuszczeniem dachów w dostosowaniu do istniejącej zabudowy	geometria dachów	niewzględniona	Przywoływane zapisy dotyczą nowej, projektowanej zabudowy.

			i warunków działki”			
31	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwzględnić pasy drogowe ul. Piastowskiej i Sabinowskiej w projektowanej linii zabudowy dla nowej zabudowy i zmniejszyć wysokość zabudowy	pasy drogowe, wysokość zabudowy	niewuwzględniona	Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 r.
32	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Dotyczy podziału i scalenia wielkości działek – jeżeli ten zapis nie dotyczy terenów zabudowanych istniejących to należy to jednoznacznie napisać	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	niewuwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.
33	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Wnioskujemy o pozostawienie zapisów ze studium dla terenów oznaczonych w planie symbolem 8 UH „zabudowa podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową dopuszczalną jak w studium uwarunkowań która dopuszczała do realizacji zabudowę usługową	8 UH – tereny zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania i jako skierowane do podejmujących aktywność inwestycyjną w dłuższej perspektywie czasowej, uwzględniają potencjalne zmiany, w szczególności zmiany funkcjonalne zabudowy.
34	21.03.2014 r.	Osoby fizyczne nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi końcowe: stwierdzamy, że projekt planu nie może zostać uznany za zgodny ze studium uwarunkowań pomimo teoretycznej zgodności z zapisami, wobec powyższych uwag i wniosków oraz faktu, że pomija się i nie zabezpiecza żywotnych interesów mieszkańców dzielnicy Stradom, a także miasta.	zgodność ze studium	niewuwzględniona	Projekt planu należy uznać za nienaruszający ustaleń studium ze względu na praktyczną zgodność z jego zapisami.
Uwagi wniesione po III wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu						
1	20.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Jednoznaczne zakwalifikowanie każdej drogi, będącej we własności i obsługiwanej przez gminę, zgodnie z klasyfikacją dróg w obowiązującej ustawie o drogach publicznych i określenie linii rozgraniczającej.	MN -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewuwzględniona	W projekcie planu jednoznacznie zakwalifikowano wszystkie drogi zgodnie z klasyfikacją dróg. Tereny, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia osiągnięcie minimalnej szerokości pasa drogowego będą

						obsługiwane z dróg wewnętrznych, w tym również z dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy.
2	20.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Określenie procentowe wielkości kubaturowej (lub, i) powierzchniowej funkcji dopuszczalnej, przy założeniu że funkcja podstawowa powinna mieć wielkość przeważającą, tak jak to zrobiono np. w sektorze 6, 14, 15 UH	UH – tereny zabudowy usług i handlu; funkcja „mieszkania”	nieuwzględniona	W projekcie planu dla terenów o przeznaczeniu podstawowym UH dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych nie wprowadzając limitów wielkościowych. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji frontowych budynków.
3	20.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Na wszystkich terenach dopuszczających zabudowę jednorodzinną (MN) określić intensywność zabudowy na „od zera % do xxx%.	wskaźnik intensywności zabudowy na terenach MN	nieuwzględniona	Nie można ustalić najniższej wielkości wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie „0%” ponieważ byłoby to sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto wskaźnik intensywności zabudowy opisuje się liczbą rzeczywistą nie odsetkiem w %.
4	20.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie linii zabudowy szczególnie od ulicy Piastowskiej i Sabinowskiej dla nowych inwestycji w pierzei, przy uwzględnieniu szerokości obowiązujących linii rozgraniczających dla dróg zbiorczych.	linie zabudowy od ulic Piastowskiej i Sabinowskiej	nieuwzględniona	Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 roku. Linie zabudowy wyznaczono kierując się istniejącym stanem zagospodarowania.
5	23.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 47 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nieuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
6	23.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 47 obr. 329	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nieuwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariancie projektu planu.
7	23.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 47 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nieuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
8	23.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 47	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG	3KDG – tereny dróg publicznych	nieuwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi

		obr. 329	maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	głównych		3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
9	23.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 47 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	niewuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
10	23.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 47 obr. 329	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	niewuwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
11	25.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	niewuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
12	25.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	niewuwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
13	25.06.2014 r.	Artur Szymczyk Zakład Cukierniczy „Michaś” Sp. Jawna ul. Pułaskiego 123 Częstochowa dz. nr ewid. 48/3 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	21UH – tereny zabudowy usług i handlu; 2ZP – tereny zieleni urządzonej,	niewuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta z zachowaniem istniejącej zabudowy.
14	25.06.2014 r.	Artur Szymczyk Zakład Cukierniczy „Michaś” Sp. Jawna ul. Pułaskiego 123 Częstochowa dz. nr ewid. 48/3 obr. 329	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	niewuwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
15	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna	W związku z oznaczeniem działki symbolem UH a tym samym uznanie jej podstawowego przeznaczenia na zabudowę usługową i handlową oraz miejsca postojowe, czując się poszkodowana zarówno mając na uwadze spadek wartości nieruchomości w przypadku chęci jej odsprzedaży w ręce prywatne, a tym bardziej znacznych ograniczeń zawartych w § 20 projektu mpzp.	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	niewuwzględniona	W projekcie planu dla terenów o przeznaczeniu podstawowym UH dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
16	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna	Zapis w § 31, mówiący o naliczeniu opłaty w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 30% jest	stawka procentowa służąca do naliczenia opłaty z tyt. wzrostu wart. nieruchomości	niewuwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma

			wręcz skandaliczny i nie mający żadnych realnych podstaw.			kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia planu nie zawierają ustaleń wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, odnoszą się tylko do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości
17	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	niewwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
18	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	niewwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
19	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	niewwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
20	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	niewwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
21	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna działki leżące przy ul. Sabinowskiej	Sprzeciw w sprawie zakwalifikowania działek leżących przy ulicy Sabinowskiej do kategorii usługowo-handlowej. Konsekwencjami takiej kwalifikacji będą niekorzystne zmiany dotyczące ewentualnej zabudowy i podatku od sprzedaży.	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	niewwzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej ustalono przeznaczenie podstawowe usługowo-handlowe mając na względzie stworzenie możliwości przekształcania zabudowy w kierunku „ulicy handlowej”, dopuszczono jednocześnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych

						nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
22	26.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 48/5 obr. 329	Wnoszę o nadanie części działki leżącej pomiędzy projektowanym przebiegiem drogi oznaczonej w projekcie jako 3KDG a ul. Podmiejską funkcji UH (tereny zabudowy usług i handlu)	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nieuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
23	27.06.2014 r.	Osoba fizyczna Częstochowa dz. nr ewid. 48/5 obr. 329	Nadanie działce leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią funkcji UH (tereny pod usługi i handel) oraz zabudowę niską.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nieuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
24	27.06.2014 r.	Osoba fizyczna Częstochowa dz. nr ewid. 48/5 obr. 329	Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nieuwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
25	27.06.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 46 obr. 329	Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nieuwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
26	27.06.2014 r.	Osoba fizyczna działki leżące przy ul. Sabinowskiej	Sprzeciw w sprawie zakwalifikowania działek leżących przy ul. Sabinowskiej do kategorii usługowo – handlowej. Konsekwencjami takiej kwalifikacji będą niekorzystne zmiany dotyczące ewentualnej zabudowy i podatku od sprzedaży.	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	nieuwzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej ustalono przeznaczenie podstawowe usługowo-handlowe mając na względzie stworzenie możliwości przekształcania zabudowy w kierunku „ulicy handlowej”, dopuszczono jednocześnie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
27	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Wnioskuję o uwzględnienie w planie strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz określenie sposobu ochrony terenów zalewowych przed zabudową poprzez wprowadzenie zapisów		nieuwzględniona	Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej działając na podstawie, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.) dokonał wstępnej oceny ryzyka powodziowego i nie zakwalifikował tego

			i stref na rysunku.			terenu jako obszaru szczególnie zagrożonego powodzią.
28	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Wnioskuję o pozostawienie zapisów ze studium dla terenów oznaczonych w planie symbolem 8UH – zabudowa podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową dopuszczalną jak w studium uwarunkowań, która dopuszczała do realizacji zabudowę usługową	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	niewzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej ustalono przeznaczenie podstawowe usługowo-handlowe mając na względzie stworzenie możliwości przekształcania zabudowy w kierunku „ulicy handlowej”, dopuszczono jednocześnie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
29	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Obniżenie wysokości budynków i ilość kondygnacji przyjętych w planie: zmniejszenie wysokości na terenie 8UH z 14m na 12m, zapis w rozdziale II § 22 pkt 3 ppkt 4 teren 16UH jest niezgodny ze studium, które dopuszcza zabudowę jedynie do 3 kondygnacji, a zapisano 4 kondygnacje naziemne 16 m wysokości.	wysokość zabudowy	niewzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej – 8UH, ustalono parametry zabudowy uwzględniające gabaryty sąsiedniej zabudowy. Ograniczenie jakie sformułowano w studium dotyczy ewentualnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie dotyczy więc tego przypadku.
30	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Wnioskuję o jednoznaczne wyjaśnienie pojęcia „mieszkania” i umieszczenie takiego zapisu w słowniczku w rozdziale I § 5.	pojęcie „mieszkania”	niewzględniona	Zapisy projektu planu w §5 ust. 2 pkt 1), 2), 3) przywołują potrzebne ustalenia wyczerpując to zagadnienie i odsyłając m. in. do rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tam §3 pkt 9) mieszkanie — rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
31	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości,	Wnioskuję o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji		niewzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu – kwestie te są przedmiotem regulacji

		której uwaga dotyczy	zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 m do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków oraz wprowadzenie możliwości budowy budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej.			ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
32	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Wnioskuję o likwidację zapisu w rozdziale II § 8 pkt 4 „nie wlicza się liczby miejsc garażowych”.	wskaźniki parkingowe	niewuwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne wskaźniki parkingowe, których wypełnienie ma zapewnić minimum komfortu parkowania przybywających na posesję, w tym klientów handlu i usług. Miejsca w garażu indywidualnym czy służącym pojazdom innego podmiotu/przedsiębiorstwa nie służą temu celowi i nie mogą być uwzględniane przy wyliczaniu minimalnego zapotrzebowania na miejsca parkingowe.
33	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Zmienić zapis dotyczący wskaźnika intensywności zabudowy na terenach zabudowy jednorodzinnej 8MN z „od 0,4 max 0,6%” na zapis np. „od 0,2 max 0,6%”.	wskaźnik intensywności zabudowy	niewuwzględniona	W treści uwagi błędnie przyjęto, że wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się wyłącznie do budynku mieszkalnego, podczas gdy wyraża on iloraz powierzchni wszystkich obiektów projektowanych/zbudowanych na danej nieruchomości w stosunku do jej powierzchni i opisuje się go liczbą rzeczywistą nie odsetkiem w %.
34	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Wprowadzić zapis w rozdziale II § 9 pkt 3 że nie dotyczy to telefonii przesyłowej komórkowej.		niewuwzględniona	Proponowany zapis byłby sprzeczny z przepisami obowiązującego prawa.
35	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Uwzględnić pasy drogowe ulic Piastowskiej i Sabinowskiej w projektowanej linii zabudowy dla nowej zabudowy i zmniejszyć wysokość zabudowy.		niewuwzględniona	Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 roku. Linie zabudowy wyznaczono kierując się istniejącym stanem zagospodarowania.
36	30.06.2014 r.	Osoba fizyczna nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Konieczność wprowadzenia na planie oznaczenia kategorii dla ulic: Wazów, Batorego, Poniatowskiego, Warneńczyka, Jagiełły, Łokietka, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Mieszka Starego, Zamoyskiego,		niewuwzględniona	W projekcie planu jednoznacznie zakwalifikowano wszystkie drogi zgodnie z klasyfikacją dróg. Tereny, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia osiągnięcie minimalnej szerokości

			Rycerskiej.			pasa drogowego będą obsługiwanego z dróg wewnętrznych, w tym również z dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy. Ponadto informuję, że w planie miejscowym nie określa się kategorii dróg.
37	01.07.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 141 obr. 289	Wniosek o wycofanie zapisu dot. szerokości frontów działek budowlanych dla ul. Piastowskiej.	2UH – tereny zabudowy usług i handlu;	niewuwzględniona	Zasady zagospodarowania terenów określone w projekcie planu stanowią wraz z innymi jego ustaleniami podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w projekcie planu nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Uwagi zatem są bezprzedmiotowe.
38	01.07.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 141 obr. 289	Postulat aby nowo wydzielane działki budowlane na terenie 2UH miały po 2000 m ² .	2UH – tereny zabudowy usług i handlu;	niewuwzględniona	Zasady zagospodarowania terenów określone w projekcie planu stanowią wraz z innymi jego ustaleniami podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w projekcie planu nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Uwagi zatem są bezprzedmiotowe.
39	01.07.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 141 obr. 289	Brak podstawy do ustalenia 30% stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości gdyż działki bardzo stracą na wartości.	2UH – tereny zabudowy usług i handlu;	niewuwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia planu nie zawierają ustaleń wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, odnoszą się tylko do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia

						nieruchomości
40	01.07.2014 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 1/8, 1/9 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDZ z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych	niewuwzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejście przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
41	01.07.2014 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 1/8, 1/9 obr. 357	Przesunięcie drogi 3KDG zgodnie z przebiegiem w studium jak i w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	3KDG – tereny komunikacji dróg publicznych głównych	niewuwzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejście przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także

						z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
42	01.07.2014 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 2/2, 2/3, 2/4 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDZ z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych	niewzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejęcie przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
43	01.07.2014 r.	Osoby fizyczne dz. nr ewid. 2/2, 2/3, 2/4 obr. 357	Przesunięcie drogi 3KDG zgodnie z przebiegiem w studium jak i w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	3KDG – tereny komunikacji dróg publicznych głównych	niewzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejęcie przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie

						możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
44	01.07.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 1/7, 2/5, 3/1, 3/2 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDZ z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych	niewzględzona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejęcie przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
45	01.07.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 33, 36/6, 1/5, 37, 34/1 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDZ z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych	niewzględzona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejęcie przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy.

						Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
46	01.07.2014 r.	Osoba fizyczna dz. nr ewid. 259/1 obr. 289	Dotyczy naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu w przypadku ich zbycia, która określona została na poziomie 30% – wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie podniesie wartości nieruchomości.	wysokość stawki procentowej służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	niewzględzona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia planu nie zawierają ustaleń wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, odnoszą się tylko do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości

Załącznik Nr 2 do obwieszczenia Nr 1.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

nr	data wpływu uwagi	wnoszący uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości i której dotyczy uwaga	rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	uzasadnienie rozstrzygnięcia
uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego							
1	12.02. 2021 r.	osoba fizyczna	dotyczy zmiany przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 14MN na 18HU w pasie od ul. Sabinowskiej	dz. nr 1/10 obręb 357, dz. nr 36/6, 36/8 obręb 329	14MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
2	12.02. 2021 r.	osoba fizyczna	dotyczy zmiany przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu oznaczonego w planie symbolem 14MN na następujące ustalenia: pp - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi; pd - usługi i handel oraz usługi drobne nieuciążliwe	dz. nr 1/10, 1/11, 1/12 obręb 357, dz. nr 36/17, 36/18 obręb 329	14MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
3	15.02. 2021 r.	osoba fizyczna	dotyczy zmiany planu w zakresie uzyskania dostępu do drogi dz. położonej przy ul. Żółkiewskiego 36	dz. położona przy ulicy Żółkiewskiego 36	12MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa, ustanowienie dostępu dz. do drogi nie jest przedmiotem planu miejscowego
4	10.03.	osoba fizyczna	dotyczy zmiany	teren położony	19UH - teren	nieuwzględniona	uwaga poza

	2021 r.		przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UH na teren zabudowy mieszkaniowej	przy ulicy Sabinowskiej 185/195	zabudowy usług i handlu		zakresem zmiany planu
5	10.03. 2021 r.	osoba fizyczna	dotyczy zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 19UH na teren zabudowy mieszkaniowej	teren położony przy ulicy Sabinowskiej 185/195	19UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
6	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wnoszę o zmianę zapisów planu, które umożliwią obsługę komunikacyjną dz. oznaczonych w planie symbolem 6UH bezpośrednio z obydwu kierunków z Al. Bohaterów Monte Cassino bez korzystania z dróg wewnętrznych	teren położony przy Al. Bohaterów Monte Cassino	6UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
7	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wnoszę o zmniejszenie min. wielkości dz. z 4000m ² do 2000m ² oraz ich szer. z 30m do 40m na terenie oznaczonym symbolem 6UH	teren położony przy Al. Bohaterów Monte Cassino	6UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – w projekcie zmiany planu § 12 ust. 4 otrzymał brzmienie: 4. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych ma umożliwić realizację ustaleń planu w zakresie projektowanego zagospodarowania, w tym miejsc postojowych oraz odpowiedniej wielkości terenu biologicznie czynnego, tak więc nie określa się minimalnych parametrów dz., pozostałe zapisy § 12 dotyczą procedury scalania i podziału, której zmiana planu nie przewiduje
8	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wnoszę o zmianę zapisu o zaspokojeniu wszystkich potrzeb parkingowych w ramach terenu na zaspokojenie wszystkich potrzeb parkingowych w ramach terenu i terenów sąsiednich	teren położony przy Al. Bohaterów Monte Cassino	6UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	Zapis „zaspokojenie wszystkich potrzeb parkingowych w ramach terenu/jednostki funkcjonalnej” nie wyklucza możliwości zaspokojenie wszystkich potrzeb parkingowych w ramach terenu na wielu różnych działkach,

							wymagana integralność w zaspokojeniu tych potrzeb dotyczy danej inwestycji zdefiniowanej w projekcie zagospodarowania terenu
9	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis umożliwiający zabudowę jednorodzinną bez konieczności realizacji funkcji usługowej w budynku lub indywidualnie na działce np. 8UH/MN	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
10	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	dopuszczyć niezależnie od ustaleń formy dachu głównego w przypadku realizacji innych elementów wyróżniających się z głównej połaci dachowej budynku: lukarny, daszki wejściowe oraz z budynku wysunięte garaże i wykusze innego spadku dachu w dostosowaniu do bryły budynku	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – proponowane zapisy zawierają się w określeniach dotyczących geometrii dachów zapisanych w projekcie zmiany planu
11	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	dopuszczyć niezależnie od ustaleń formy dachu głównego w przypadku realizacji innych elementów wyróżniających się z głównej połaci dachowej budynku: lukarny, daszki wejściowe oraz z budynku wysunięte garaże i wykusze innego spadku dachu w dostosowaniu do bryły budynku	dz. nr 266 obręb 289	8MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – proponowane zapisy zawierają się w określeniach dotyczących geometrii dachów zapisanych w projekcie zmiany planu
12	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	na terenach 5UH, 8UH, 17UH i 18UH wprowadzić zapis zabudowa UH/MN co umożliwi na tym terenie zabudowę jednorodzinną bez konieczności realizacji funkcji usługowej budynku lub na działce	dz. nr 266 obręb 289	8MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
13	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	dopuszczyć niezależnie od ustaleń formy	dz. nr 266 obręb 289	8MN - teren zabudowy mieszkaniowej	nieuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – proponowane

			dachu głównego w przypadku realizacji innych elementów wyróżniających się z głównej połaci dachowej budynku: lukarny, daszki wejściowe oraz z budynku wysunięte garaże i wykusze innego spadku dachu w dostosowaniu do bryły budynku		jednorodzinnej		zapisy zawierają się w określeniach dotyczących geometrii dachów zapisanych w projekcie zmiany planu
14	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	na terenach 5UH, 8UH, 17UH i 18UH wprowadzić zapis zabudowa UH/MN co umożliwi na tym terenie zabudowę jednorodziną bez konieczności realizacji funkcji usługowej budynku lub na działce	dz. nr 266 obręb 289	8MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
15	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	korekta terenu oznaczonego 21UH poprzez włączenie do tego terenu dz. nr: 45/6, 45/4, 46/2, 47/2, 48/33	teren oznaczony symbolem 21UH	21UH - teren zabudowy usług i handlu 16MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	niewzględniona	Zmieniono położenie linii rozgraniczającej terenu 16MN i terenu 21UH włączając całą dz. nr 48/33 do terenu 21UH; wnoszący uwagę nie wykazał interesu prawnego do dz. nr: 45/6, 45/4, 46/2, 47/2
16	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis umożliwiający zabudowę jednorodziną bez konieczności realizacji funkcji usługowej w budynku lub indywidualnie na działce np. 8UH/MN	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	niewzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
17	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	dopuszczyć niezależnie od ustaleń formy dachu głównego w przypadku realizacji innych elementów wyróżniających się z głównej połaci dachowej budynku: lukarny, daszki wejściowe oraz z budynku wysunięte garaże i wykusze innego spadku dachu w dostosowaniu do bryły budynku	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	niewzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – proponowane zapisy zawierają się w określeniach dotyczących geometrii dachów zapisanych w projekcie zmiany planu
18	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis umożliwiający zabudowę jednorodziną	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	niewzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu

			bez konieczności realizacji funkcji usługowej w budynku lub indywidualnie na działce np. 8UH/MN				
19	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	dopuszczyć niezależnie od ustaleń formy dachu głównego w przypadku realizacji innych elementów wyróżniających się z głównej połąci dachowej budynku: lukarny, daszki wejściowe oraz z budynku wysunięte garaże i wykusze innego spadku dachu w dostosowaniu do bryły budynku	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – proponowane zapisy zawierają się w określeniach dotyczących geometrii dachów zapisanych w projekcie zmiany planu
20	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis w ustaleniach ogólnych dla terenów: „dopuszcza się niezależnie od ustaleń formy dachu głównego w przypadku realizacji innych elementów wyróżniających się z głównej połąci dachowej budynku: lukarny, daszki wejściowe oraz z budynku wysunięte garaże i wykusze innego spadku dachu w dostosowaniu do bryły budynku”	cały obszar planu		niewuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – proponowane zapisy zawierają się w określeniach dotyczących geometrii dachów zapisanych w projekcie zmiany planu
21	11.03. 2021 r	osoba fizyczna	jednoznaczne określenie zapisu dotyczącego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Proponujemy zapis max. 30%.	cały obszar planu		niewuwzględniona	obowiązujący zapis jest jednoznaczny – do 30% oznacza do 30% włącznie
22	11.03. 2021 r.	osoba fizyczna	na terenach 5UH, 8UH, 17UH i 18UH wprowadzić zapis zabudowa UH/MN co umożliwi na tym terenie zabudowę jednorodzinną bez konieczności realizacji funkcji usługowej budynku lub na działce	cały obszar planu		niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
23	12.03.	osoba fizyczna	wnoszę o	dz. nr 166/10	9UH - teren	niewuwzględniona	uwaga

	2021 r.		ustalenie dla terenu 9 UH wskaźnika zabudowy na poziomie min. 0,2-max. 1,6	obręb 297	zabudowy usług i handlu		bezprzedmiotowa w projekcie zmiany planu ustalono dla terenu 9UH wielkości wskaźnika intensywności zabudowy: min. 0,2-max. 1,6
24	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wnosząc o wprowadzenie zapisu „zabudowa 9UH/MN” co umożliwi na tym terenie zabudowę jednorodzinną bez konieczności realizacji funkcji usługowej w budynku lub indywidualnie na działce	dz. nr 166/10 obręb 297	9UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
25	12.03. 2021 r.	Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT Rada w Częstochowie	w projekcie zmiany planu 23 ulice będące drogami publicznymi zaproponowano zakwalifikować jako drogi wewnętrzne czyli niepubliczne. Skutkiem uchwalenia planu będzie niejasny ich status prawny, czy są drogami publicznymi zgodnie z klasyfikacją czy drogami niepublicznymi zgodnie z mpzp	cały obszar planu		niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
26	12.03. 2021 r.	Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT Rada w Częstochowie	w projekcie zmiany planu nie określono sposobu obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 19UH, 20UH oraz rozszerzonego obszaru 21UH. Tereny te graniczą z drogą wojewódzką nr 908. Nie wymieniono ich w zmienionym § 6. Zapisy w projekcie dopuszczają obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych 19UH, 20UH i 21UH bezpośrednio z jezdni, nowo wybudowanego obejścia drogi wojewódzkiej klasy głównej	cały obszar planu		niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu

			oznaczonej symbolem 3KDG, co jest sprzeczne z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. W projekcie zmiany planu nie zapewniono innego rozwiązania np. dodatkowej jezdni				
27	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3UH na teren oznaczony symbolem 8MN	dz. nr 107/2 i 108 obręb 289	3UH - teren zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
28	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wnoszę o zmniejszenie o połowę wielkości minimalne działek	cały obszar planu		nieuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa- w projekcie zmiany planu § 12 ust. 4 otrzymał brzmienie: 4. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych ma umożliwić realizację ustaleń planu w zakresie projektowanego zagospodarowania, w tym miejsc postojowych oraz odpowiedniej wielkości terenu biologicznie czynnego tak więc nie określa się minimalnych parametrów dz., pozostałe zapisy § 12 dotyczą procedury scalania i podziału, której zmiana planu nie przewiduje
29	12.03. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis w ustaleniach ogólnych dla terenów: „dopuszcza się niezależnie od ustaleń formy dachu głównego w przypadku realizacji innych elementów wyróżniających się z głównej połaci dachowej budynku: lukarny, daszki wejściowe oraz z budynku wysunięte garaże i wykusze innego	cały obszar planu		nieuwzględniona	uwaga bezprzedmiotowa – proponowane zapisy zawierają się w określeniach dotyczących geometrii dachów zapisanych w projekcie zmiany planu

			spadku dachu w dostosowaniu do bryły budynku"				
uwagi wniesione po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego							
1	31.05. 2021 r.	osoba fizyczna	dotyczy zmiany przeznaczenia terenu na UH/MN	teren położony przy ul. Sabinowskiej 185/195	19UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
2	31.05. 2021 r.	mieszkańcy ulicy Mieszka Starego	dotyczy prośby o niewprowadzanie zmian tekstu zapisu w § 28 ust.2 „2. Zakazuje się: zabudowy, umieszczania reklam, nośników reklam i grodzienia terenu”.	tereny oznaczone symbolami od 1ZN do 3ZN	ZN - tereny zieleni	niewuwzględniona	usunięcie zapisów dot. zakazu umieszczania reklam, nośników reklam i grodzienia terenu wynika ze zmian legislacyjnych- ustawa z dnia 25 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) jest aktualnie źródłem prawa dla tworzenia przepisów dot. lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń, wcześniej regulowanych w planach miejscowych
3	31.05. 2021 r.	osoba fizyczna	dotyczy prośby o niewprowadzanie zmian tekstu zapisu w § 28 ust.2 „2. Zakazuje się: zabudowy, umieszczania reklam, nośników reklam i grodzienia terenu”.	tereny oznaczone symbolami od 1ZN do 3ZN	ZN - tereny zieleni	niewuwzględniona	usunięcie zapisów dot. zakazu umieszczania reklam, nośników reklam i grodzienia terenu wynika ze zmian legislacyjnych- ustawa z dnia 25 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) jest aktualnie źródłem prawa dla tworzenia przepisów dot. lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń, wcześniej regulowanych w planach miejscowych
4	31.05. 2021 r.	Frank-Cars sp. z o. o.	dotyczy prośby o likwidację obowiązującej linii zabudowy w obrębie pierzei rynku KDR i zmianę jej na	teren oznaczony symbolem KDR	KDR - teren rynku	niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu

			nieprzekraczalną linię zabudowy znajdującą się w odległości 6m od granicy rynku				
5	31.05. 2021 r.	Frank-Cars sp. z o. o.	dotyczy prośby o zmianę zapisu w § 22: a) ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu: 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zwartej, szerokość elewacji frontowej (od strony ulicy lub placu) musi być równa szerokości działki budowlanej”; na zapis: „2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu: 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zwartej”	teren oznaczony symbolem 16UH	16UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	przyjęto nowe brzmienie § 22 ust. 2 pkt 1 w części uwzględniające treść uwagi: „1. nakazuje się kształtowanie od strony ulicy lub placu zabudowy zwartej”
6	31.05. 2021 r.	Frank-Cars sp. z o. o.	dotyczy prośby o dopuszczenie w § 10 realizacji nowych budynków lakierni jeżeli jest to związane z już istniejącą działalnością usługową prowadzoną w obrębie posesji po wcześniejszym uzyskaniu decyzji środowiskowej	cały obszar planu		niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
7	31.05. 2021 r.	Frank-Cars sp. z o. o.	dotyczy prośby o dokonanie korekty strefy oznaczonej jako 15UH i 11UH o 160m w kierunku południowym	teren oznaczony symbolem 11UH i 15UH	11UH i 15UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	propozycje zmian wykraczają poza wskazania kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującego studium; ponadto: uwaga dot. terenu 15UH wykracza poza zakres zmiany planu: uwaga dot. terenu 11UH obejmuje nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, które nie wnoszą o dokonanie zmian i nie zgłaszają uwag do zmiany planu/
8	08.06. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis umożliwiający zabudowę jednorodzinną	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	niewuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu

			bez konieczności realizacji funkcji usługowej w budynku lub indywidualnie na działce np. 8UH/MN				
9	08.06. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis umożliwiający zabudowę jednorodzinną bez konieczności realizacji funkcji usługowej w budynku lub indywidualnie na działce np. 8UH/MN	dz. nr 72/3 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
10	08.06. 2021 r.	osoba fizyczna	wprowadzić zapis umożliwiający zabudowę jednorodzinną bez konieczności realizacji funkcji usługowej w budynku lub indywidualnie na działce np. 8UH/MN	dz. nr 72/3 i 72/4 obręb 289	8UH - teren zabudowy usług i handlu	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu
11	10.06. 2021 r.	osoba fizyczna	prośba o zmianę przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 16MN w całości na teren oznaczony symbolem 21UH	dz. nr 41/2, 42/2, 43/2, 44/2, 45/6, 45/4, 46/2, 47/2, 48/33 obręb 329	21UH - teren zabudowy usług i handlu 16MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nieuwzględniona	proponuje zmianę wykraczającą poza wskazania kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującego studium; ponadto: uwaga dot. terenów 21UH i 16MN obejmuje nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, które nie wnoszą o dokonanie zmian i nie zgłaszają uwag do zmiany planu
12	10.06. 2021 r.	osoba fizyczna	prośba o zmianę przeznaczenia terenu 2ZE/ZZ na teren zabudowy usługowej	dz. nr 49/3, 48/16, 48/19, 48/22, 48/25, 48/28, 48/31, 48/34 obręb 329	2ZE/ZZ - tereny zieleni zagrożone podtopieniami	nieuwzględniona	uwaga poza zakresem zmiany planu