

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony
w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego oraz
Pasażem Eugeniusza Stasieckiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwałą "planem", obejmujący obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,7 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 551.XXXIX.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 lutego 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem;

2) ustalenia szczegółowe dla danego terenu;

3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

a) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,

b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

5) numery porządkowe, służące identyfikacji terenu w przypadku terenów o tych samych symbolach literowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu, w tym m.in.:

1) pomnik przyrody ożywionej ustanowiony Uchwałą Nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r.;

2) budynki i działki ewidencyjne zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków z grudnia 2022 roku.

4. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

5. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust. 1 niniejszej uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° , niezależnie od układu głównych połaci dachowych;

2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących urządzeniami budowlanymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takie jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane, w szczególności takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;

4) meblach miejskich – należy przez to rozumieć te obiekty małej architektury, które stanowią część infrastruktury przestrzeni miejskiej, w szczególności takie jak: zieleń w donicach, ławki, niewielkie elementy oświetleniowe, kosze na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, słupki wygradzające, łańcuchy;

5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12P;

6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12P;

7) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako dopuszczalne;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;

9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na rysunku planu wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem porządkowym;

10) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi, za wyjątkiem usług związanych z robotami budowlanymi, transportem, składowaniem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych;

11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcję usługową związaną z administracją publiczną, wymiarem sprawiedliwości, kulturą, oświatą, szkolnictwem wyższym, nauką, wychowaniem, opieką zdrowotną, społeczną lub socjalną, obsługą prawną oraz sportem (w szczególności hale sportowe i pływalnie);

12) usługach gastronomii – należy przez to rozumieć usługi polegające na przetwarzaniu na miejscu surowców spożywczych na posiłki, z jednoczesnym serwowaniem ich konsumentowi w ramach miejsc konsumpcyjnych w lokalu/wydzielonej sali konsumpcyjnej;

13) usługach kultury – należy przez to rozumieć usługi, związane oraz towarzyszące kulturze, rozumianej jako całość materialnego i duchowego dorobku społeczeństwa; w szczególności polegające na czynnościach związanych z organizowaniem warsztatów i zajęć twórczości artystycznej (literackiej, malarskiej, muzycznej, plastycznej, tanecznej);

14) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją zorganizowanej aktywności, w szczególności takiej jak: miejsca zajęć sportowych, miejsca zabaw dla dzieci, park linowy, wypożyczalnia sprzętu sportowego czy podobne;

15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego punktu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą do najwyżej położonego punktu przekrycia (dachu, stropodachu i in.).

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) uchwałą – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) działka budowlana – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w ustawie;

4) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego, zawartej w Rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002r. ws warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);

5) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

6) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu z dnia 10 września 2019r. w sprawie

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 oraz z 2022 r. poz. 1071);

7) urządzenia infrastruktury technicznej – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu wraz z ogólnymi zasadami kształtowania zabudowy

§ 5. W celu zapewnienia ochrony ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się ochronę ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, zlokalizowanego poza granicami obszaru planu, poprzez wpisanie projektowanej zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu oraz ograniczenie wysokości obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla każdego z terenów.

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych:

1) stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. cegły klinkierowej, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, itp;

2) kolorystyka farb i tynków zewnętrznych:

a) współczynnik wyrażający nasycenie koloru nie może przekroczyć 20%,

b) współczynnik jasności koloru nie może być niższy niż 80%,

c) dopuszcza się zastosowanie barw o innych współczynnikach, niż określone w literach a, b, pod warunkiem zastosowania ich na powierzchni nie przekraczającej 20% sumarycznej powierzchni pokrytej tynkiem.

§ 7. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z póź. zm.¹⁾) wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 8. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, w szczególności poprzez:

¹⁾ z 2022 r. poz. 88, 1557, 1783, 1786, 1846 i 2687

1) preferowanie realizacji rozwiązań jednopoziomowych przestrzeni ogólnodostępnych z kształtowaniem nawierzchni oraz sposobu prowadzenia ruchu pieszego z uwzględnieniem eliminacji przeszkód dla wózka inwalidzkiego;

2) eliminację terenowych przeszkód w przebiegu ciągów pieszych, placów i terenów zieleni, wyższych niż 2cm, lub stosowanie pochylni o kącie nachylenia dostosowanym do potrzeb wózka inwalidzkiego;

3) stosowanie odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się oraz faktur nie powodujących niekontrolowanego zatrzymania się wózka inwalidzkiego.

Rozdział 3.

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

§ 9. 1. W zakresie ochrony powietrza i ograniczenia zanieczyszczeń do atmosfery ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją budynków poprzez zasadę stosowania ciepła sieciowego, z dopuszczeniem innych rozwiązań technicznych, niepowodujących przekroczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska, a w szczególności energii ze źródeł odnawialnych.

2. W prowadzonej działalności usługowej ustala się stosowanie instalacji i technologii nisko emisyjnych, zapewniających ograniczenie emisji substancji wprowadzanych do powietrza, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687)

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której tytuł prawny ma prowadzący działalność.

4. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed możliwością zanieczyszczenia wprowadza się:

1) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 i 2687 oraz z 2022 r. 1549);

2) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

5. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego oraz przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 oraz z 2022 r. poz. 1549).

6. Dla terenów faktycznie zagospodarowanych jako budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży wymagane jest zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych przepisami z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska.

7. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu inwestycji, wymagane jest zachowanie regulacji wynikających z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 03.04.2014r. poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe, określone dla danego terenu nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz lokalizacji:

1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń, sieci i instalacji infrastruktury technicznej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów oraz dróg;

3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, wymagających utworzenia stref ochronnych;

4) stacji paliw, myjni i warsztatów samochodowych, składów i baz, w tym obiektów sprzedaży opału i materiałów budowlanych;

5) niekubaturowych komisów samochodowych oraz innej działalności związanej z niekubaturową ekspozycją samochodów lub części samochodowych;

6) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127, 2151 i 2722).

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi i ciągi piesze, zlokalizowane poza granicami planu, stanowiące jednocześnie jego granice tj.:

1) ulicę Białską – wyłączony z ruchu samochodowego fragment istniejącej drogi kategorii gminnej, stanowiący zachodnią granicę planu;

2) ulicę Ignacego Mościckiego – istniejącą drogę kategorii gminnej, stanowiącą południową granicę planu;

3) Pasaż Eugeniusza Stasieckiego – stanowiący północną granicę planu;

4) istniejącą drogę wewnętrzną, stanowiącą wschodnią granicę planu.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1) obsługa poprzez realizację zjazdów oraz nie wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych oraz drogi pożarowe;

2) warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt. 14 ustawy.

4. Parametry dróg wewnętrznych muszą pozwolić na włączenie do drogi publicznej w sposób odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, z zastrzeżeniem, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może wynosić mniej niż 5m.

§ 12. 1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się zapewnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,5 miejsca postojowe na każdy nowo projektowany lokal mieszkalny;

2) dla lokali usługowych, za wyjątkiem usług dopuszczonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP:

a) 1 miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów,

b) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na jedną zmianę,

c) 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,

d) 1 miejsce postojowe na 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich i kosmetycznych;

3) dla usług dopuszczonych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych.

2. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, 1768, 1783 i 2185).

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

1) wykonanie utwardzonej nawierzchni miejsca postojowego z kostki betonowej o niezafazowanych krawędziach, z wykluczeniem nawierzchni ażurowych;

2) obniżenie nawierzchni chodnika na całej długości miejsca postojowego, z różnicą poziomów nie przekraczającą 2cm, lub zastosowanie pochylni umożliwiającej wjazd wózkiem inwalidzkim na poziom chodnika;

3) oznakowanie koperty poprzez malowanie całości tła stanowiska na kolor niebieski, z zastosowaniem farb z dodatkiem antypoślizgowym.

§ 13. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania dla terenów oznaczonych symbolami MU, MW ustala się:

1) zapewnienie miejsc postojowych poprzez realizację nowych miejsc postojowych w granicach działki budowlanej;

2) zakaz realizacji garaży wolno stojących;

3) realizację parkingów terenowych, podziemnych lub garaży wbudowanych w budynki.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej składa się z istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i kanalizacji deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Przy rozbudowie, przebudowie i budowie nowych obiektów liniowych infrastruktury technicznej ustala się zasadę ich lokalizacji pod powierzchnią ziemi.

4. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej uwarunkowana jest zachowaniem wymaganych odległości od zabudowy istniejącej i projektowanej, w tym od istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, oraz pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów ustalonej planem.

5. Ustala się obsługę terenów z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego, w tym:

1) zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z dopuszczeniem jej rozbudowy; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne;

4) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370 i 2687);

5) zasadę wykorzystania ciepła sieciowego, gazu oraz energii ze źródeł odnawialnych do ogrzewania budynków, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;

6) zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych:

a) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,

b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu,

c) z dopuszczeniem odprowadzenia do istniejących sieci kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych do sieci wód.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN, służących obsłudze zabudowy na obszarze objętym planem, w granicach terenów dopuszczonych do realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Obsługa telekomunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. – Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1648, 1933 i 2581) oraz w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 i 2164).

8. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 i 2797).

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1000m²;

2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek: 30m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 120°.

Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) tereny zieleni,
- b) obiekty małej architektury i meble miejskie,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i wiat,
- niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów,

b) realizację funkcji usługowej dopuszcza się w formie budynków wolno stojących oraz w formie lokali usługowych zlokalizowanych na kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

c) realizację garaży dopuszcza się w formie:

- garażu podziemnego,
- garaży nadziemnych wbudowanych w obrys budynku o funkcji zgodniej z przeznaczeniem podstawowym terenu,

d) dla zabudowy wielorodzinnej ustala się nakaz realizacji ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej, stanowiących nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów,

e) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiadującej działki budowlanej lub też w odległości 1,5m od tej granicy;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 1,2 – max. 2,00,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 35%,

c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów:

a) dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych: do 22m,

b) nad płaszczyznę dachów dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne, o wysokości nie większej niż 3,0 m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu,

c) dachy płaskie.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) tereny zieleni,

c) obiekty małej architektury i meble miejskie,

d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy i wiat,

b) realizację funkcji usługowej dopuszcza się wyłącznie w formie lokali usługowych zlokalizowanych na kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

c) realizację garaży dopuszcza się w formie:

-garażu podziemnego,

-garaży nadziemnych wbudowanych w obrys budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu,

d) w ramach kształtowania powierzchni ogólnodostępnych ustala się nakaz realizacji terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej, stanowiących nie mniej niż 10% z powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 1,0 – max. 2,0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30%,

c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

5) maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów:

a) dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych: do 18m,

b) nad płaszczyzną dachów dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne, o wysokości nie większej niż 3,0 m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu,

c) dachy płaskie.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3 lit a,

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) realizacja obiektów usługowych związanych ze świadczeniem usług wyłącznie z zakresu: kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii, zgodnie z definicjami zawartymi w §4 uchwały,

b) zakaz lokalizacji: zabudowy mieszkaniowej, garaży, miejsc postojowych i parkingów, usług nie wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit a, tymczasowych obiektów budowlanych niebędących zapleczem budowy, wiat;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 0,04 – max. 0,6,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30%,

c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

d) dla potrzeb utwardzenia części terenu ustala się realizację nawierzchni ciągów pieszych i/lub rowerowych z naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności takich jak nawierzchnie mineralne, płyty kamienne i betonowe;

5) maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów:

a) dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych: do 10m,

b) dachy płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) ciągi piesze i/lub rowerowe,

b) obiekty małej architektury i meble miejskie,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wykorzystanie i użytkowanie terenów jako terenów zieleni urządzonej,

b) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych oraz miejsc postojowych i parkingów,

d) przy realizacji zagospodarowania terenu w sąsiedztwie ustanowionego pomnika przyrody ożywionej – jednogatunkowej alei brzoźowej – obowiązują ustalenia przyjęte uchwałą

Nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r. w sprawie objęcia ochroną pomnikową jednogatunkowej alei brzoźowej zlokalizowanej w ciągu ulicy Białskiej w Częstochowie,

e) dla potrzeb utwardzenia części terenu:

–ustala się realizację nawierzchni z naturalnych materiałów wykończeniowych, w szczególności takich jak nawierzchnie mineralne i żwirowe, płyty kamienne i betonowe,

–dopuszcza się zastosowanie innego rodzaju nawierzchni, w tym bezpiecznych nawierzchni syntetycznych, w przypadku realizacji placu zabaw lub siłowni zewnętrznej.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

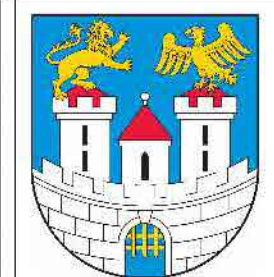
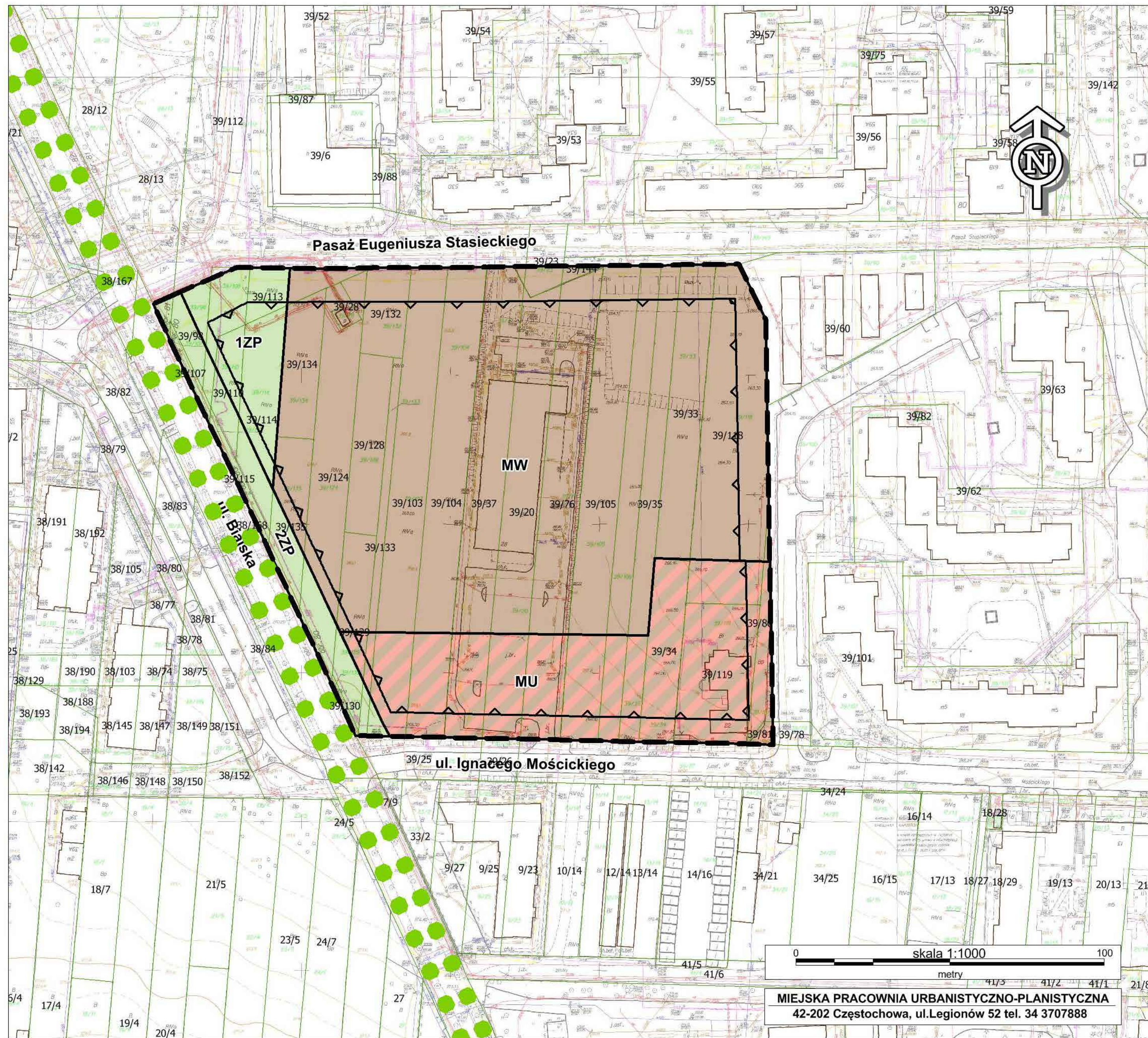
§ 19. Określa się stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, dla terenów oznaczonych symbolami MU, MW w wysokości 30%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

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

Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy
(-) Piotr Grzybowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 obejmujący obszar położony w
CZĘSTOCHOWIE
 w dzielnicy Częstochówka - Parkitka pomiędzy ulicami:
 Biłską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY
 SKALA 1: 10 000



— granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY
 OBSZARY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

- MWU obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- MWN obszary zabudowy mieszanej wielorodzinnej i jednorodzinnej
- ZU obszar zieleni urządzonej

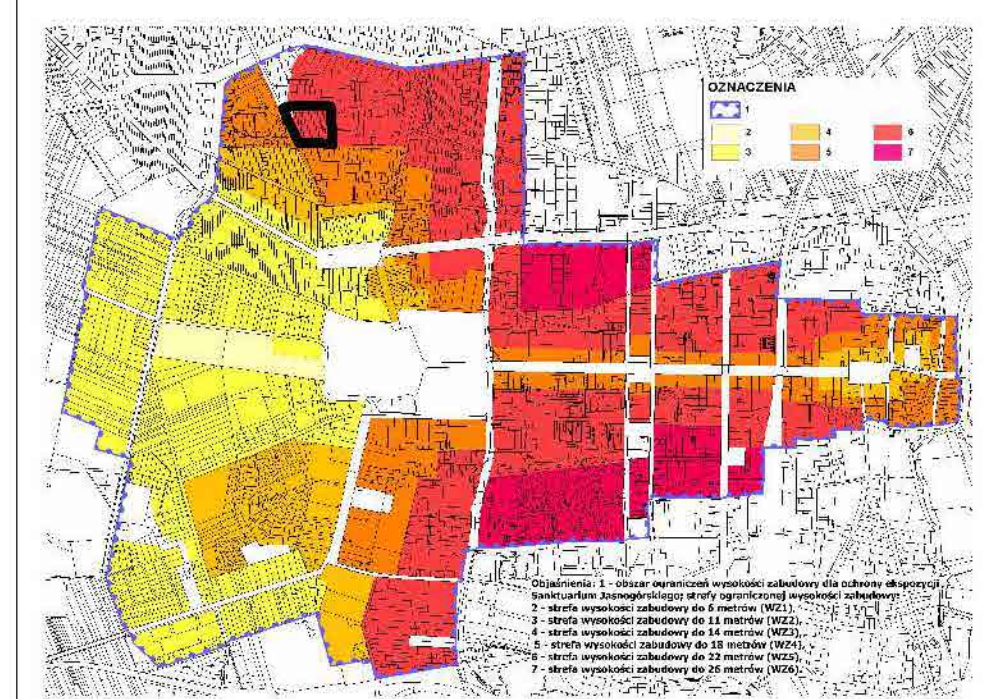
GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ PRZESTRZENNYCH

- obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY

- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (nr 325 Częstochowa W; nr 326 Częstochowa E; nr 327 Lubiniec - Myszków)
- pomniki przyrody (w tym Aleja Brzozowa)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY
 OBSZAR OGRANICZEŃ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
 DLA OCHRONY EKSPOZYCJI SANKTUARIUM JASNOGÓRSKIEGO



ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR Rady Miasta Częstochowy z dnia
 w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 obejmującego obszar położony w CZĘSTOCHOWIE
 w dzielnicy Częstochówka - Parkitka pomiędzy ulicami:
 Biłską, Ignacego Mościckiego
 oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

LEGENDA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW BĘDĄCYCH OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU**
- POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ ustanowiony Uchwałą Nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r.
- BUDYNKI I DZIAŁKI EWIDENCYJNE ZGODNIE Z DANYMI Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW STAN NA GRUDZIEŃ 2022

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego oraz Pasażem Eugeniusza Stasieckiego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Nr	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę, 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 pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego						
1.	22.07. 2022 r.	osoba fizyczna obszar planu	sprzeciw wobec realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej w związku z obawą przed: - likwidacją istniejącego sklepu - kłopotami ze skomunikowaniem istniejącej i projektowanej zabudowy	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 ZP, 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Ustalenia planu mają zastosowanie do projektowanej zabudowy i użytkowania terenu, nie stanowią natomiast podstawy do likwidacji /rozbiórki funkcjonujących zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi obiektów budowlanych. Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
2.	16.08. 2022 r.	osoba fizyczna	sprzeciw wobec wyburzenia sklepu oraz realizacji	MU - tereny zabudowy	uwaga nieuwzględniona	Ustalenia planu mają zastosowanie do projektowanej zabudowy

		<p>działka nr ewid. 39/20 obręb 80</p> <p>działki nr ewid. 39/97, 39/77 nie figurują w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>budynków mieszkalnych w związku z obawą przed kłopotami z obsługą komunikacyjną osiedla</p>	<p>mieszkańcовой wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkanicовой wielorodzinnej</p>		<p>i użytkowania terenu, nie stanowią natomiast podstawy do likwidacji /rozbiórki funkcjonujących zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi obiektów budowlanych.</p> <p>Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.</p>
3.	22.08. 2022 r.	<p>osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/110, 39/114, 39/134, 39/135, 39/124, 39/132, 39/128, 39/129, 39/133, 39/104, 39/105, 39/106, 39/33, 39/34, 39/118, 39/119 obręb 80</p>	<p>sprzeciw wobec realizacji osiedla zabudowy mieszkanicовой w związku z obawą przed pogorszeniem komfortu mieszkańców osiedla poprzez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwiększenie hałasu, - pomniejszenie terenów zieleni, - wzrost temperatury poprzez utwardzenie nawierzchni, - zredukowanie dostępu do światła słonecznego 	<p>MU - tereny zabudowy mieszkanicовой wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkanicовой wielorodzinnej 1 ZP, 2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkanicовой i usługowej. Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacielenia oraz kwestie związane z bezpieczeństwem przeciwpożarowym, badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p>
4.	24.08. 2022 r.	<p>Spółdzielnia Mieszkanicowa „Parkitka”</p> <p>do uwagi dołączono listę poparcia, pod którą podpisało się 229 osób</p> <p>działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>1. realizacja osiedla zabudowy mieszkanicовой oraz usługowej pogorszy komfort mieszkańców osiedla poprzez kłopot z obsługą komunikacyjną i ograniczeniem miejsc parkingowych a ponadto spowoduje obciążenie placów zabaw i rekreacji, stanowiących zasoby spółdzielni, przez nowych użytkowników, co spowoduje ich degradację</p> <p>2. lokalny system kanalizacji deszczowej jest na pograniczu wydolności, co skutkuje miejscowymi podtopieniami. Zabudowanie terenu, obecnie funkcjonującego jako teren biologicznie czynny, pogorszy jego chłonność, a naturalny spadek skieruje wody deszczowe w kierunku istniejącej zabudowy.</p> <p>3. pogorszeniu ulegną warunki ochrony przeciwpożarowej poprzez trudności z dojazdem oraz z uzyskaniem minimalnych parametrów</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkanicовой wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkanicовой wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	<p>uwagi nieuwzględnione</p>	<p>Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek</p>

			ciśnienia sieci wodociągowej dla celów przeciwpożarowych			<p>budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu, w tym wskazanie w ramach dopuszczalnego zagospodarowania terenu realizacji zieleni, obiektów małej architektury oraz mebli miejskich, zamykają się w granicach zdefiniowanych w uchwale. Kwestia korzystania przez mieszkańców innych budynków z terenów zielonych stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej nie znajduje rozstrzygnięcia w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz kwestie związane z bezpieczeństwem przeciwpożarowym, badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p>
5.	28.08.2022 r.	2 osoby fizyczne	<p>1. dla terenu MW ustalenie przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa 2. wskazanie terenów MU oraz MW jako strefy zabudowy śródmiejskiej 3. dla terenów MU oraz MW ustalenie wskaźników: - powierzchni zabudowy maksymalnie 70%, - powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 20%, - intensywności zabudowy maksymalnie 2,5, bez określania wartości minimalnej 4. dla terenu MW ustalenie wysokości zabudowy do 22m 6. zmniejszenie wskaźnika ilości miejsc postojowych do 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny 7. dopuszczenie realizacji miejsc postojowych związanych z inwestycją na działkach sąsiednich, na zasadzie długoterminowego najmu lub służebności gruntowej na działce innej niż działka inwestycyjna</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1ZP, 2ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	<p>1, 3, 6 uwagi w części nieuwzględnione 2, 4, 7 uwagi nieuwzględnione</p>	<p>Ad.1 dla terenu oznaczonego symbolem MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) nie uwzględniono uwagi w zakresie zabudowy usługowej wolnostojącej. Ad.2 Zgodnie z obowiązującym studium w granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU) w planach miejscowych tereny intensywnej zabudowy mieszanej mogą zostać wskazane jako teren zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych, jednakże możliwość taka ma uzasadnienie w sytuacji uzupełnienia istniejącej, intensywnej tkanki urbanistycznej w przypadku dogęszczania zabudowy istniejącej lub uzupełniania luk w zabudowie. Sytuacja ta nie ma odniesienia do niezabudowanych terenów inwestycyjnych. Ad 3 Dokonano jedynie niewielkiej modyfikacji wskaźników urbanistycznych,(dla terenu MU: intensywność zabudowy max. 2, powierzchnia zabudowy do 35%, powierzchnia biologicznie czynna min. 40%; dla terenu MW: intensywność zabudowy max. 2, powierzchnia zabudowy do 30%, powierzchnia biologicznie czynna min. 40%) co nie wyczerpało w całości oczekiwań składających uwagi. Analiza urbanistyczna lokalnych uwarunkowań</p>

						<p>przeprowadzona na etapie sporządzania projektu planu miejscowego wykazała, że nie ma możliwości ustalenia wskaźników o jakie składający uwagi wnioskują, zgodnie z wymaganiami określonymi w art.1 ust 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligatoryjnym ustaleniem planu jest określenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, tym samym nie można pominąć żadnego z tych parametrów pod rygorem nieważności planu.</p> <p>Ad. 4 Analiza urbanistyczna lokalnych uwarunkowań przeprowadzona na etapie sporządzania projektu planu miejscowego wykazała, że nie ma możliwości ustalenia wysokości zabudowy o jaką składający uwagi wnioskują, zgodnie z wymaganiami określonymi w art.1 ust 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ad. 6 Zmieniono wskaźnik miejsc postojowych z ilości 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny na 1,5 miejsca postojowego, co nie wyczerpało w całości oczekiwań składających uwagi.</p> <p>Ad. 7 Realizacja miejsc postojowych związanych z inwestycją związana jest z etapem uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę, a wskazanie obszaru objętego inwestycją, w tym terenu wskazanego pod realizację miejsc postojowych należy do kompetencji inwestora. Celem zawartego w planie zapisu jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu. Zapisy planu nie umożliwiają natomiast realizacji miejsc postojowych na działkach innych niż działka inwestycyjna.</p>
6.	29.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/37, 39/20, 39/76 obręb 80	<p>1. dla terenu MU ustalenie : - przeznaczenia podstawowego: zabudowa usługowa, - przeznaczenia dopuszczalnego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków</p> <p>2. dla terenu MW ustalenie :</p>	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 uwaga nieuwzględniona 2, 3, 4, 5 uwagi nieuwzględnione w części	<p>Ad. 1 dla terenu oznaczonego symbolem MU (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług) w ramach ustaleń projektu planu dopuszczona jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej z usługami, jak też zabudowy usługowej tym samym uwaga jest bezprzedmiotowa</p> <p>Ad.2 dla terenu oznaczonego</p>

			<p>- przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</p> <p>- przeznaczenia dopuszczalnego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków, zabudowa usługowa wolnostojąca</p> <p>3. ustalenie miejsc postojowych w ilości :1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 2 miejsca na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej ponad 80m²</p> <p>4. dla terenu MU ustalenie :</p> <p>- maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy : 2 z jednoczesnym brakiem określenia współczynnika minimalnego,</p> <p>- maksymalnej powierzchni zabudowy 50%,</p> <p>- minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej 25%</p> <p>5. dla terenu MW ustalenie :</p> <p>- maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy : 2 z jednoczesnym brakiem określenia współczynnika minimalnego,</p> <p>- maksymalnej powierzchni zabudowy 50%,</p> <p>- minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej 25%,</p> <p>- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 22m</p>			<p>symbolem MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) nie uwzględniono uwagi w zakresie zabudowy usługowej wolnostojącej.</p> <p>Ad. 3 Zmieniono wskaźnik miejsc postojowych z ilości 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny na 1,5 miejsca postojowego co nie wyczerpało w całości oczekiwań składającego uwagi.</p> <p>Ad 4-5 Dokonano niewielkiej modyfikacji wskaźników urbanistycznych, (dla terenu MU: intensywność zabudowy max. 2, powierzchnia zabudowy do 35%, powierzchnia biologicznie czynna min. 40%; dla terenu MW: intensywność zabudowy max. 2, powierzchnia zabudowy do 30%, powierzchnia biologicznie czynna min. 40%) co nie wyczerpało w całości oczekiwań składającego uwagi. Analiza urbanistyczna lokalnych uwarunkowań przeprowadzona na etapie sporządzania projektu planu miejscowego wykazała, że nie ma możliwości ustalenia wskaźników o jakie składający uwagi wnioskują, zgodnie z wymaganiami określonymi w art.1 ust 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligatoryjnym ustaleniem planu jest określenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, tym samym nie można pominąć żadnego z tych parametrów pod rygorem nieważności planu.</p>
7.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	<p>1. pogorszenie komfortu życia mieszkańców w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz deficyt miejsc postojowych</p> <p>2. problem z dostępnością miejsc dla dzieci w istniejących placówkach oświatowych (szkoła, przedszkole)</p> <p>3. pogorszenie warunków ochrony przeciwpożarowej oraz zmniejszenie wydolności infrastruktury wodociągowej</p> <p>4. zmiana terenu o funkcji rekreacyjnej na działki budowlane jest niekorzystna dla mieszkańców ze względu na potrzebę zapewnienia przestrzeni dla wypoczynku, rekreacji i uprawiania sportu</p> <p>5. wprowadzenie zabudowy spowoduje wzrost temperatury, spotęguje hałas, zniszczy siedliska ptaków oraz będzie negatywnie oddziaływać na pomnik przyrody – Aleję Brzozową</p>	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwagi nieuwzględnione	<p>Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp o drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez</p>

						<p>zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody ożywionej – Alei Brzozowej – w pasie o szerokości ok. 10m plan ustala przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 2ZP, w celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem.</p>
8.	30.08. 2022 r.	<p>Rada Dzielnicy Częstochówka - Parkitka</p> <p>działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. wykluczenie możliwości zabudowy terenu budynkami wielorodzinnymi, w tym budynkami wielorodzinnymi z usługami 2. przeznaczenie obszaru pod realizację obiektów sportu, oświaty, rekreacji oraz terenu zieleni urządzonej 3. uwzględnienie konieczności rozwiązania istniejącego niewydolnego układu obsługi komunikacyjnej ulicą Mościckiego oraz urządzeń i instalacji infrastrukturalnych 	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwagi nieuwzględnione	<p>Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Dotychczas obowiązujące na tym obszarze ustalenia planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr 351/XXIX/2000 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2000 roku, ustalające zasady zagospodarowania terenu dla realizacji dzielnicowego ośrodka usługowego dla dzielnicy mieszkaniowej Parkitka (teren AUC), z jednoczesnym zakazem lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej, są sprzeczne z obecnie obowiązującym studium.</p> <p>Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Białskiej obszarów zieleni urządzonej.</p> <p>Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.</p> <p>Tym samym ustalenie przeznaczenia</p>

						tego obszaru dla realizacji obiektów sportu, oświaty, rekreacji stoi w sprzeczności z zapisami obowiązującego studium. Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
9.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działka nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. realizacja budynków wielorodzinnych spowoduje brak dostępności miejsc parkingowych dla mieszkańców istniejącego osiedla 2. sprzeciw wobec zabudowy spowodowany obawą przed „betonozą” oraz spadkiem ciśnienia wody w mieszkaniach w istniejących budynkach osiedlu	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwagi nieuwzględnione	Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia możliwości dopuszczenia terenów do zabudowy stanowi element analiz związanych z etapem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.
10.	30.08. 2022 r.	P. Agata Pawłowska Radna Miasta Częstochowy działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. brak analizy skutków oddziaływania komunikacyjnego na otoczenie w kontekście trudnej sytuacji komunikacyjnej osiedla oraz ciągów pożarowych 2. realizacja zabudowy pogłębi problemy z niewystarczającą wydolnością kanalizacji deszczowej oraz niskim ciśnieniem wody 3. obawa dotycząca negatywnego wpływu nowej zabudowy na istniejący pomnik przyrody – Aleję Brzozową 4. ogólna uwaga dotycząca braku analiz pod kątem komunikacyjnym i infrastrukturalnym	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Przedmiotem prac nad planem miejscowym jest obszar położony pomiędzy ulicami : Białą, Ignacego Mościckiego i pasażem Eugeniusza Stasieckiego, stanowiący niezabudowany fragment w obrębie istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo

						<p>dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Natomiast kwestia rozwiązań komunikacyjnych w ramach dzielnicy Częstochówka-Parkitka nie jest przedmiotem prac nad planem miejscowym.</p> <p>Kwestia dopuszczenia terenów do zabudowy pod kątem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej stanowi element analiz związanych z etapem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody ożywionej – Alei Brzozowej – w pasie o szerokości ok. 10m plan ustala przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 2ZP, w celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem.</p>
11.	30.08. 2022 r.	<p>osoba fizyczna</p> <p>działka nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>1. sprzeciw wobec realizacji zabudowy wielorodzinnej spowodowany obawą o pogorszenie warunków zamieszkania (kwestie zacieniania i przesłonięcia ekspozycji Jasnej Góry)</p> <p>2. realizacja zabudowy pogłębi problemy z niskim ciśnieniem wody</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m.</p> <p>Kwestia dopuszczenia terenów do zabudowy pod kątem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej stanowi element analiz związanych z etapem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań,</p>

						a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.
12.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. sprzeciw wobec zabudowy terenu użytkowanego jak teren zieleni (kwestie obniżenia temperatury, pochłaniania wody opadowej i dwutlenku węgla). Sugestia wykupienia nieruchomości z przeznaczeniem dla realizację parku. 2. obawa przed spadkiem wartości mieszkań w istniejących blokach w związku z realizacją inwestycji 3. obawa przed problemami komunikacyjnymi, ponieważ ulica Mościckiego nie jest w stanie przyjąć zwiększonego ruchu kołowego 4. dojazd do zabudowy stanowi problem pod kątem względów przeciwpożarowych	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Białskiej obszarów zieleni urządzonej. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Tym samym ustalenie przeznaczenia tego obszaru dla realizacji parku stoi w sprzeczności z zapisami obowiązującego studium. Należy również zauważyć, że obszar objęty planem stanowią w przeważającej większości tereny prywatne. Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.
13.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. utrudnienia komunikacyjne (parkowanie wzdłuż ulicy Mościckiego utrudnia poruszanie się, deficyt miejsc parkingowych) 2. ogólna uwaga związana z zabudowa „ostatniego zielonego kawałka w okolicy”	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć

						<p>bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Bialskiej obszarów zieleni urządzonej. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.</p>
14.	30.08. 2022 r.	<p>osoba fizyczna</p> <p>działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>obecna ilość miejsc postojowych jest niewystarczająca, a obecna organizacja ruchu może powodować niebezpieczne sytuacje</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	uwaga nieuwzględniona	<p>Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.</p>
15.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.:	1. Realizacja budynków wielorodzinnych wpłynie	MU - tereny zabudowy	uwaga nieuwzględniona	Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego

		39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	negatywnie na obsługę komunikacyjną osiedla, na którym obecnie jest niedobór miejsc parkingowych oraz utrudniony wyjazd z ulicy Łódzkiej. 2. Likwidacja zieleni, której nie ma wiele w okolicy	mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej		osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Białskiej obszarów zieleni urządzonej. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.
16.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. ogólna uwaga wyrażająca niezadowolenie ze zmiany obowiązującego planu na gorszy, którego zapisy „nie liczą się z dobrem mieszkańców Parkitki” 2. potrzeba realizacji terenu zielonego w granicach planu 3. niezadowolenie z dopuszczenia do realizacji budynków o wysokości 6 pięter, mających zasłonić widok na Jasną Górę oraz powodujących zacielenie	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Białskiej obszarów zieleni urządzonej. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Studium uwarunkowań i kierunków

						<p>zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m.</p> <p>Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p>
17.	30.08. 2022 r.	<p>2 osoby fizyczne</p> <p>działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>Sprzeciw wobec proponowanym ustaleniom planu w związku z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kwestią obsługi komunikacyjnej osiedla oraz niedoborem miejsc parkingowych 2. obawą przed negatywnym wpływem zabudowy na pomnik przyrody – Aleję Brzozową 3. obawą przed pogorszeniem komfortu zamieszkania obawą o pogorszenie (kwestie zacieniania i przesłaniania widoku) 4. niedoborem terenów zielonych i rekreacyjnych mających obsłużyć istniejące osiedle oraz dopuszczoną planem zabudowę 5. kwestią różnic pomiędzy powierzchnią zieloną a zabudowaną (obniżenie temperatury, pochłanianie wody opadowej, przepływ powietrza) 6. ogólna uwaga związana z brakiem dostępu mieszkańców dzielnicy do infrastruktury rekreacyjnej (skate-park, basen, boisko wielofunkcyjne) 	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody ożywionej – Alei Brzozowej – w pasie o szerokości ok. 10m plan ustala przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZZP, w celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem.</p> <p>Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na</p>

						<p>budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p> <p>Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Bialskiej obszarów zieleni urządzonej.</p> <p>Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.</p>
18.	30.08. 2022 r.	<p>osoba fizyczna</p> <p>działka nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134</p> <p>obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	ustalenie przeznaczenia terenu dla zieleni urządzonej i utworzenie parku	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	uwaga nieuwzględniona	<p>Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Bialskiej obszarów zieleni urządzonej. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Tym samym ustalenie przeznaczenia tego obszaru dla realizacji parku stoi w sprzeczności z zapisami obowiązującego studium. Należy również zauważyć, że obszar objęty planem stanowią w przeważającej większości tereny prywatne.</p>
19.	30.08. 2022 r.	<p>osoba fizyczna</p> <p>do uwagi dołączono internetową listę poparcia zawierającą 311 pozycji - dane nie spełniają wymogów formalnych</p> <p>działka nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134</p> <p>obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. przeznaczenie terenu pod usługi oświaty (szkoła podstawowa) 2. zwiększenie ochrony Alei Brzozowej 3. ogólne uwagi wyrażające sprzeciw wobec realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na brak planów budowy nowego przedszkola, szkoły oraz realizacji nowych terenów zielonych 	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	uwaga nieuwzględniona	<p>Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Bialskiej obszarów zieleni urządzonej.</p> <p>Kwestia dopuszczenia terenów do zabudowy pod kątem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej stanowi element analiz związanych z etapem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium</p>

		gruntów w obrębie 80				<p>uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.</p> <p>W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody ożywionej – Alei Brzozowej – w pasie o szerokości ok. 10m plan ustala przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZP, w celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem.</p>
20.	30.08. 2022 r.	<p>osoba fizyczna</p> <p>działka nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>1. kwestia obsługi komunikacyjnej osiedla oraz niedobór miejsc parkingowych</p> <p>2. ograniczenie wysokości zabudowy dopuszczonej planem do 3-4 kondygnacji nadziemnych</p> <p>3. budowa i zwiększenie przepustowości kanalizacji deszczowej</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	uwaga nieuwzględniona	<p>Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej, w ramach którego obsługa komunikacyjna odbywa się istniejącymi drogami publicznymi, w tym ulicą Ignacego Mościckiego, do której obszar objęty planem bezpośrednio przylega. Realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Celem zawartego w planie wskaźnika ilości miejsc postojowych na lokal mieszkalny przy nowo budowanych budynkach wielorodzinnych jest ograniczenie obciążenia istniejących, ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie dróg gminnych i wewnętrznych poprzez zapewnienie miejsc postojowych związanych z realizacją nowej zabudowy w ramach działek budowlanych, w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m.</p> <p>Zgodnie z orzecznictwem sądowno-administracyjnym zapisy planu miejscowego nie mogą określać ilości kondygnacji a jedynie, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, maksymalną wysokość zabudowy.</p>

						Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.
21.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. przeznaczenie terenu dla zabudowy usługowej (sprzeciw wobec zmiany planu obowiązującego) 2. realizacja zabudowy - zmniejszy nasłonecznienie, - zwiększy ruch wewnątrz osiedla, - znacząco obciążą sieć wodociągową, spowoduje ryzyko zalewania niżej położonych bloków, niekorzystnie wpłynie na pomnik przyrody (Aleję Brzozową)	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Białskiej obszarów zieleni urządzonej. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacieniania oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody ożywionej – Alei Brzozowej – w pasie o szerokości ok. 10m plan ustala przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 2ZP, w celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem.
22.	30.08. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. przeznaczenie terenu dla zabudowy usługowej (sprzeciw wobec zmiany planu obowiązującego) lub też dla realizacji zieleni parkowej z wybiegiem dla psów 2. realizacja zabudowy - zmniejszy nasłonecznienie, - zwiększy ruch wewnątrz osiedla, - znacząco obciążą sieć wodociągową, spowoduje ryzyko zalewania niżej położonych bloków	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla obszaru objętego planem wskazuje kierunek przeznaczenia MWU tj. obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, z wydzieleniem na fragmencie terenu przylegającym do ul. Białskiej obszarów zieleni urządzonej. Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do spójności pomiędzy dokumentem kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań, a planem miejscowym, w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu dla realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Tym samym ustalenie przeznaczenia tego obszaru dla realizacji parku stoi w sprzeczności z zapisami obowiązującego studium. Należy również zauważyć, że obszar objęty planem stanowią w przeważającej większości tereny

						<p>prywatne. Kwestie związane z oddziaływaniem projektowanej zabudowy na zabudowę istniejącą, w tym kwestia zacienienia oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego badane są na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p>
23.	30.08. 2022 r.	2 osoby fizyczne działki nr ewid. 39/103, 39/104, 39/128, 39/129, 39/133, 39/124, 39/135 obręb 80	<p>1. ustalenie miejsc postojowych w ilości : 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz dopuszczenie realizacji miejsc postojowych w garażach podziemnych i nadziemnych wbudowanych w obrys budynku na terenie MU i MW 2. ustalenie 1 miejsca postojowego na każde 35m² powierzchni sprzedaży 3. dla terenu oznaczonego symbolem MU ustalenie: - przeznaczenia podstawowego: zabudowa usługowa, - przeznaczenia dopuszczalnego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków, - maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy 2 bez określenia współczynnika minimalnego, - maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, - minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej 25% 4. dla terenu oznaczonego symbolem MW ustalenie : - przeznaczenia podstawowego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - przeznaczenia dopuszczalnego: zabudowa usługowa wolnostojąca lub w parterach budynków mieszkalnych, - maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy 2 bez określenia współczynnika minimalnego, - maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, - minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej 25%, - zwiększenie wysokości zabudowy dla budynków do 22m,</p>	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	<p>1, 3, 4 uwagi w części nieuwzględnione 2 uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Ad. 1 Uwzględniając uwagę: - zmieniono wskaźnik miejsc postojowych z ilości 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny na 1,5 miejsca postojowego, co nie w całości wyczerpało oczekiwania składających uwagi. Ad. 2 Ustalony współczynnik 1 miejsca postojowego na każde 30m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów jest analogiczny do ustaleń w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania w granicach obszarów sąsiadujących. Ad.3,4 Dokonano niewielkiej modyfikacji wskaźników urbanistycznych, (dla terenu MU: intensywność zabudowy max. 2, powierzchnia zabudowy do 35%, powierzchnia biologicznie czynna min. 40%; dla terenu MW: intensywność zabudowy max. 2, powierzchnia zabudowy do 30%, powierzchnia biologicznie czynna min. 40%), co nie w całości wyczerpało oczekiwania składających uwagi. Analiza urbanistyczna lokalnych uwarunkowań przeprowadzona na etapie sporządzania projektu planu miejscowego wykazała, że nie ma możliwości ustalenia wskaźników o jakie składający uwagi wnioskują, zgodnie z wymaganiami określonymi w art.1 ust 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligatoryjnym ustaleniem planu jest określenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, tym samym nie można pominąć żadnego z tych parametrów pod rygorem nieważności planu. Dla terenu oznaczonego symbolem MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) dopuszczono do realizacji usług w parterach budynków wielorodzinnych nie uwzględniono uwagi w zakresie zabudowy usługowej wolnostojącej.</p>
Uwagi wniesione po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego						
1.	4.12. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34,	1. istniejące ulice nie podążają zwiększonemu obciążeniu ruchem	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej	uwagi nieuwzględnione	Ad. 1 Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy

	<p>39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>2. zmiana wskaźników obsługi parkingowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej zmiana z 1,5 miejsca/lokal mieszkalny na 2,5 miejsca/lokal mieszkalny, • dla usług zmiana z 1 miejsca / 30m² pow. sprzedaży na 2 miejsca/30m² pow. sprzedaży • w lokalach gastronomicznych z 1 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych na 2 miejsca / 8 miejsc konsumpcyjnych • w gabinetach z 1 miejsca / 3 użytkowników na 2 miejsca na 3 użytkowników <p>3. dla zabudowy wielorodzinnej zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej z 10% do 25% w powierzchni biologicznie czynnej</p> <p>4. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30%</p> <p>5. dla terenu MU zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,8</p> <p>6. zwiększenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%</p> <p>7. zmniejszenie wysokości zabudowy i ustalenie jednolitej wysokości zabudowy na całym terenie planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.</p>	<p>wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>		<p>wielorodzinnej o zdefiniowanym układzie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Sam obszar planu bezpośrednio graniczy z drogą kategorii gminnej - ulicą Ignacego Mościckiego.</p> <p>Ustalenia planu określają zasady obsługi komunikacyjnej poprzez realizację zjazdów oraz ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, natomiast realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.</p> <p>Ad. 2 Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc istniejących było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług.</p> <p>Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg.</p> <p>Ad. 3 Wartością określającą udział terenów zieleni jest minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego w planie doprecyzowano, jaką część terenu biologicznie czynnego ma stanowić teren zieleni urządzonej i rekreacyjnej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej.</p> <p>Ad. 4 -6 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 15 września 2022r.</p> <p>Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne.</p> <p>Ad. 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m, w nawiązaniu do istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej.</p>
--	---	--	--	--	--

2.	4.12. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. zmiana wskaźników obsługi parkingowej: • dla zabudowy mieszkaniowej zmiana z 1,5 miejsca/lokal mieszkalny na 2,5 miejsca/lokal mieszkalny, • dla usług zmiana z 1 miejsca/30m ² pow. sprzedaży na 2 miejsca/30m ² pow. sprzedaży • w lokalach gastronomicznych z 1 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych na 2 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych • w gabinetach z 1 miejsca /3użytkowników na 2 miejsca na 3 użytkowników 2. dla zabudowy wielorodzinnej zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej z 10% do 25% w powierzchni biologicznie czynnej 3. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30% 4. dla terenu MU zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,8 5. zwiększenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 50% 6. zmniejszenie wysokości zabudowy i ustalenie jednolitej wysokości zabudowy na całym terenie planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwagi nieuwzględnione	Ad. 1 Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc postojowych było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług. Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg. Ad. 2 Wartością określającą udział terenów zieleni jest minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego w planie doprecyzowano, jaką część terenu biologicznie czynnego ma stanowić teren zieleni urządzonej i rekreacyjnej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej. Ad. 3 -5 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne. Ad. 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m, w nawiązaniu do istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej.
3.	4.12. 2022 r.	osoba fizyczna działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	1. zmiana wskaźników obsługi parkingowej: • dla zabudowy mieszkaniowej zmiana z 1,5 miejsca/lokal mieszkalny na 2,5 miejsca/lokal mieszkalny, • dla usług zmiana z 1 miejsca/30m ² pow. sprzedaży na 2 miejsca/30m ² pow. sprzedaży • w lokalach gastronomicznych z 1 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych na 2 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych • w gabinetach z 1 miejsca/3 użytkowników na 2 miejsca na 3 użytkowników 2. dla zabudowy	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	uwagi nieuwzględnione	Ad. 1 Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc postojowych było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług. Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg. Ad. 2 Wartością określającą udział terenów zieleni jest minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego w planie doprecyzowano, jaką część terenu biologicznie czynnego ma stanowić teren zieleni urządzonej i rekreacyjnej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej. Ad. 3 -5 Kwestie wskaźników

			<p>wielorodzinnej zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej z 10% do 25% w powierzchni biologicznie czynnej</p> <p>3. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30%</p> <p>4. dla terenu MU zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,8</p> <p>5. zwiększenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%</p> <p>6. zmniejszenie wysokości zabudowy i ustalenie jednolitej wysokości zabudowy na całym terenie planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.</p>			<p>i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne.</p> <p>Ad. 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczanego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m, w nawiązaniu do istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej.</p>
4.	7.12. 2022 r.	<p>2 osoby fizyczne działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>1. dla terenu MU:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,5 • zmiana wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 35% do 30% • zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej z 40% do 50% • zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 22 m na 18m • ustalenie 2 miejsc postojowych/lokal mieszkalny • dla lokali usługowych 1 miejsce postojowe/15m2 pow. sprzedaży i 1 miejsce/2 pracowników zatrudnionych na 1 zmianę <p>2. dla terenu MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,5 • zmiana wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 30% do 20% • zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej z 40% do 60% • ustalenie 2 miejsc postojowych/lokal mieszkalny <p>3. dla terenu 1 ZP ustalenie zakazu zabudowy usługowej</p> <p>4. dla terenu 2 ZP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zmiana szerokości w liniach rozgraniczających z 10m do 20m, • zmianę minimalnego 	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	<p>uwagi nieuwzględnione</p>	<p>Ad. 1, 2 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne.</p> <p>Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc postojowych było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług.</p> <p>Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg.</p> <p>Ad. 3 Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla fragmentu obszaru objętego planem w sąsiedztwie ulicy Białskiej wskazuje kierunek przeznaczenia ZU tj. obszary zieleni urządzonej.</p> <p>Zgodnie z kierunkami dopuszczalnymi określonymi w dokumencie kierunkowym, na obszarze ZU dopuszczalna jest lokalizacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • usług kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, zakwaterowania, rozrywki i gastronomii • usług handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego). <p>Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w planie symbolem 1ZP, dopuszczono realizację obiektów usługowych wyłącznie z zakresu kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii, co spełnia warunek zgodności z Art.</p>

			<p>procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 100%,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie zakazu realizacji ciągów pieszych i/lub rowerowych, obiektów małej architektury, mebli miejskich oraz urządzeń infrastruktury technicznej 			<p>9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ad. 4 W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody ożywionej – Alei Brzozowej – w pasie o szerokości ok. 10m plan ustala przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZP, w celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem. Przeznaczenie tego terenu dla zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszcza się realizację ciągów pieszych i/lub rowerowych, obiektów małej architektury i mebli miejskich spełnia warunek zgodności z Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
5.	6.12. 2022 r.	Rada Dzielnicy Częstochówka - Parkitka obszar planu	<p>obniżenie komfortu życia mieszkańców w zakresie komunikacji drogowej, zagęszczenia zabudowy wielorodzinnej z usługami, parkowania samochodów, hałasu, degradacji pomnika przyrody Aleja Brzozowa</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 ZP, 2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	uwagi nieuwzględnione	<p>Kwestie poruszone w złożonych uwagach zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne</p>
6.	7.12. 2022 r.	P. Agata Pawłowska Radna Miasta Częstochowy działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	<p>1. brak analizy skutków oddziaływania komunikacyjnego mpzp na otoczenie 2. zwiększenie intensywności zabudowy (w stosunku do wcześniejszego projektu mpzp) niekorzystnie wpłynie na funkcjonującą zabudowę oraz korzystanie z infrastruktury technicznej (wodociąg, deszczówka) 3. bliskie sąsiedztwo zabudowy wpłynie negatywnie na walory pomnika przyrody – Alei Brzozowej (ograniczenie ekspozycji na słońce z kierunku wschodniego)</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	uwagi nieuwzględnione	<p>Ad. 1 Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej o zdefiniowanym układzie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Ustalenia planu określają zasady obsługi komunikacyjnej poprzez realizację zjazdów oraz ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, natomiast realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Ad. 2 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne. Kwestia dopuszczenia terenów do zabudowy stanowi element analiz związanych z etapem sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ad.3 Aleja Brzozowa objęta ochroną gatunkową jako pomnik przyrody ożywionej znajduje się poza obszarem objętym planem, w liniach rozgraniczających ulicy Białskiej. W celu ochrony przed</p>

						<p>ewentualnym negatywnym oddziaływaniem na istniejący pomnik przyrody w planie wydzielono teren o szerokości ok. 10m z przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 2ZP, a dodatkową barierą wymuszającą odsunięcie zabudowy od pomnika przyrody jest cofnięcie linii zabudowy o około 4m na terenach MU i MW. Kwestia zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów budowlanych stanowi etap uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po
kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego i Pasażem Eugeniusza Stasieckiego

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z póź. zm.), stwierdza się, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, położonego w Częstochowie, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego i Pasażem Eugeniusza Stasieckiego opracowany został w granicach określonych w uchwale Nr 551.XXXIX.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 lutego 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni około 2,7ha. W jego skład wchodzi w większości nieruchomości niezabudowane, stanowiące własność osób prywatnych. W centralnej części terenu zrealizowano parterową halę, obecnie użytkowaną jako dyskont spożywczy, a w południowo-wschodnim narożniku funkcjonuje parterowy budynek usługowy.

2. Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr 351/XXIX/2000 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2000 roku, ustalający zasady zagospodarowania terenu dla realizacji dzielnicowego ośrodka usługowego dla dzielnicy mieszkaniowej Parkitka (teren AUC), jednocześnie wprowadzający zakaz lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej. Funkcję ośrodka dzielnicowego, jaką miał pełnić przedmiotowy obszar zgodnie z uchwalonym planem miejscowym, pełni obecnie kwartał zabudowy usługowej zlokalizowany w rejonie skrzyżowania ulic: Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej.

3. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjęte Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21.11.2019r., jako dominujący kierunek przeznaczenia terenu wskazuje MWU – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, a na fragmencie obszaru przylegającym do ulicy Białskiej wskazuje kierunek przeznaczenie terenu ZU – obszary zieleni urządzonej.

Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dokumentem kierunkowym, jakim jest studium.

4. O sporządzenie planu, który umożliwiłby realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wnioskowali właściciele 58% terenu, zlokalizowanego pomiędzy Pasażem Eugeniusza Stasieckiego a ulicą Ignacego Mościckiego. Wnioski te stały się podstawą do wskazania tego obszaru celem podjęcia prac nad planem miejscowym w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym Załącznik do Uchwały Nr 436.XXXIII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia

2020 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy, pozycja 3/2020.

5. W granicach opracowania nie występują strefy i obiekty zabytkowe jak też stanowiska archeologiczne prawnie chronione.

6. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym.

7. W granicach opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione, natomiast na działce bezpośrednio graniczącej z planem znajduje się jednogatunkowa aleja brzozowa, zlokalizowana w ciągu ulicy Bialskiej w Częstochowie, objęta ochroną pomnikową jako pomnik przyrody ożywionej Uchwałą Nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r.

8. W rejonie opracowania nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania, nie występują też zakłady stwarzające zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, zakłady o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe.

9. Na potrzeby projektu planu prognozę oddziaływania na środowisko sporządziła osoba spełniająca wymagania o których mowa w art. 74a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2022 poz. 1029 z póź. zm.). Ze sporządzonej prognozy wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie potencjalnie niekorzystnie oddziaływać w zakresie funkcjonowania środowiska.

10. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022r., poz. 503 z póź. zm):

-wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wraz z walorami architektonicznymi i krajobrazowymi zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 5-6 tekstu planu,

-wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 9 tekstu planu,

-wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy z powodu braku takich obiektów i terenów,

-wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 8 tekstu planu,

-walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcia zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy; w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

-potrzeby interesu publicznego – zaproponowane planem rozwiązania przyjęto po rozważeniu interesu indywidualnego i publicznego, kierując się polityką miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienie budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (poprzez zamieszczenie, odpowiednio do etapu sporządzania planu i prowadzenia procedury planistycznej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy) zrealizowano poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag. Skutkiem częściowego uwzględnienia uwag projekt miejscowego planu ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu.

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego. Skutkiem częściowego uwzględnienia uwag projekt miejscowego planu ponowiono procedurę wyłożenia do publicznego wglądu.

-potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 14 tekstu planu.

-przy sporządzaniu projektu planu wazono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostosowano przeznaczenie

poszczególnych terenów oraz wprowadzone zasady zagospodarowania do stopnia przygotowania tych terenów do zabudowy, dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

-obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu pod pozycją nr 3/2020 w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – załącznika do Uchwały Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020r. ws aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,

-projekt planu miejscowego sporządzono w sposób maksymalnie ograniczający wpływ uchwalenia planu na finanse gminy, w szczególności w zakresie konieczności realizacji lub finansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

-W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, opracowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wykazano, że gmina nie poniesie wydatków związanych ze skutkami uchwalenia planu.

-Obszar objęty planem wchodzi w skład istniejącego osiedla, którego obsługa ma miejsce publicznym transportem zbiorowym (linie autobusowe); w planach rozwojowych miasta jest też projekt realizacji linii tramwajowej obsługującej dzielnicę Parkitka.

-W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów, plan dopuszcza realizację ciągów pieszych i/lub rowerowych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Częstochowy niniejszej uchwały jest uzasadnione.