

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony
w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców
Westerplatte i Edwarda Reszkego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego, zwany dalej „planem”, 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 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18 ha, zgodnie z granicami wyznaczonymi w uchwale Nr 719.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie 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.

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

1) oznaczenia graficzne:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- c) **UM** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- e) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- f) **KDG** – tereny dróg publicznych – droga główna,
- g) **KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
- h) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;

3) oznaczenia graficzne wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) schematy profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska, wyznaczających powierzchnie ograniczające zabudowę,
- b) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu DN150.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV;

- 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN150;
- 3) istniejące ważniejsze wodociągi, o średnicach oznaczonych na rysunku planu;
- 4) istniejące ważniejsze kanały sanitarne, o średnicach oznaczonych na rysunku planu;
- 5) istniejące ważniejsze kanały deszczowe, o średnicach oznaczonych na rysunku planu;
- 6) nieczynny kanał deszczowy;
- 7) zasięg udokumentowanego zbiornika wód podziemnych Częstochowa (E) – GZWP nr 326 (obejmujący cały obszar objęty planem);
- 8) wymiarowanie linii zabudowy;
- 9) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

4. Numery umieszczone przed symbolem literowym stanowią numery porządkowe służące identyfikacji terenów o tych samych symbolach literowych.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8;
- 2) szczegółowych, określonych w rozdziale 9;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

3. Użycie w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, oznacza, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

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

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym; przeznaczenie podstawowe terenu określa główne, przeważające funkcje, a przeznaczenie uzupełniające terenu określa funkcje uzupełniające lub towarzyszące, które stanowią dopuszczony rodzaj użytkowania, pod warunkiem dominującego udziału przeznaczenia podstawowego;

2) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren działki budowlanej lub kilku działek budowlanych objętych jednym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem budowy;

3) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części oraz instalacje służące prowadzeniu czynności usługowych przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie zabudowy usługowej nie obejmuje zabudowy służącej prowadzeniu działalności produkcyjnej oraz lokalizacji składów i magazynów, a także baz;

4) **zabudowie usługowej zaliczonej do usług publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej, w szczególności z zakresu publicznych usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sztuki, sportu oraz bezpieczeństwa publicznego;

5) **zabudowie usługowo-mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w której przeważają funkcje usługowe;

6) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę o przeważającej funkcji mieszkaniowej;

7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;

8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń ukształtowaną w sposób zaplanowany, w szczególności obejmującą: trawniki, rabaty, kwietniki oraz pełniące funkcje dekoracyjne krzewy i drzewa, nasadzone pojedynczo lub w niewielkich skupiskach wraz z towarzyszącymi zieleni obiektami małej architektury;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną graficznie na rysunku planu linię służącą kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczającą możliwość lokalizacji budynków, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:

a) podziemne części budynków,

b) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, okapy, zadaszenia, dekoracje architektoniczne oraz elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób ze szczególnymi potrzebami: podesty, pochylnie i dźwigi osobowe,

c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;

10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych;

11) **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, w brzmieniu obowiązującym przed zmianą wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym przed zmianą wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688);

3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, urządzeniom i przewodom, o których jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145);

4) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 726);

5) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);

6) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji zawartej w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852 i 2029);

7) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724);

8) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);

9) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 i 1089).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami MW i UM, w ramach ustalonych planem powierzchni biologicznie czynnej, wprowadza się nakaz realizacji terenów zieleni.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, w szczególności poprzez:

1) preferowanie realizacji przestrzeni ogólnodostępnych jako jednopoziomowych, z eliminacją przeszkód dla pieszych oraz osób ze szczególnymi potrzebami;

2) zastosowanie nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się;

3) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych funkcji komunikacyjnych w celu wyróżnienia powierzchni przeznaczonych dla pieszych, rowerów i pojazdów samochodowych oraz w celu zapewnienia bezpiecznego poruszania się.

3. Wprowadza się nakaz stosowania na elewacjach budynków zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MU i UM farb i tynków jasnych, o niskim nasyceniu koloru, w szczególności takich jak: beton, kamień, drewno, cegła klinkierowa, stal nierdzewna, z dopuszczeniem użycia szkła, w tym szkła barwionego oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej ogranicza się wysokość:

1) nowych obiektów budowlanych – do 20 m od poziomu terenu;

2) nowych obiektów małej architektury oraz towarzyszących dopuszczonej planem zabudowie: terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, urządzeń budowlanych i budowli – do 4 m od poziomu terenu.

5. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się:

1) elementy takie jak: kominy, anteny i maszty, pod warunkiem, że łączna wysokość budynków i tych elementów nie przekroczy dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;

2) instalacje i urządzenia inne niż wymienione w pkt 1 oraz pomieszczenia techniczne, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

6. Lokalizacja budynków wymaga zgodności z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z dopuszczeniem dla budynków istniejących od strony dróg publicznych w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy prowadzenia robót budowlanych, w tym rozbudowy lub nadbudowy, z zachowaniem art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

7. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 4) lokalizację na dachach budynków urządzeń wytwarzających energię z OZE, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, takich jak panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7 pkt 9 lit a.

8. Z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) parkingów terenowych i podziemnych oraz dróg wewnętrznych;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 7. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające w szczególności z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, zgodnie z przepisami przywołanymi w ust. 1.

3. Postępowanie z odpadami powinno być zgodne z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

4. Dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834 i 1089).

5. Prowadzenie działalności w zakresie usług nie może powodować:

1) przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

2) negatywnego wpływu na warunki życia mieszkańców w otoczeniu wywołanego przez ponadnormatywną emisję: pyłów, hałasu, drgań lub oświetlenia jaskrawego, o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;

3) zaliczenia usług do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Wymagane zachowanie odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465 oraz z 2024 r. poz. 878) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 poz. 401).

7. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;

2) instalacji mogących powodować zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;

3) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny;

4) usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych, za wyjątkiem stacji ładowania pojazdów elektrycznych;

5) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych oraz targowisk;

6) obiektów sprzedaży lub magazynowania: pojazdów, materiałów budowlanych i opału;

7) obiektów służących prowadzeniu działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;

8) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

9) urządzeń wytwarzających energię z OZE:

- a) mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- b) zaliczanych do elektrowni wiatrowych.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 8. 1. Na rysunku planu wskazano schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska zlokalizowanego przy szpitalnym oddziale ratunkowym, poza granicami obszaru objętego planem, wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę.

2. Obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających zabudowę nie mogą być wyższe, niż wskazane na rysunku planu wysokości, określone przez te powierzchnie. Ograniczenia te dotyczą również istniejących i projektowanych nasadzeń zieleni wysokiej.

3. W granicach wyznaczonych powierzchni ograniczających zabudowę, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (jt. Dz. U z 2023 r. poz. 2110).

4. Zabudowa i zmiana zagospodarowania terenu wzdłuż gazociągu sc DN 160 (rok budowy 1995), z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 640), w tym strefy kontrolowanej o szerokości 3 m. W strefie kontrolowanej dopuszcza się budowę nowych gazociągów, pod warunkiem pozostawienia szerokości strefy bez zmian.

Rozdział 5.

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

§ 9. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

1) przylegające do obszaru objętego planem drogi publiczne:

- a) istniejąca ulica Nowobialska,
- b) projektowana ulica – przedłużenie ulicy Obrońców Westerplatte wraz z fragmentem tej ulicy projektowanym w granicach obszaru objętego planem, oznaczonym symbolem KDG;

2) istniejące drogi publiczne:

- a) ulica Poleska (oznaczona symbolem 1KDL i 4KDD) wraz z projektowanym łącznikiem z ulicą Nowobialską,
- b) ulice Wojciecha Kilara (oznaczona symbolem 2KDL) i Edwarda Reszkego (oznaczona symbolem 3KDD);

3) projektowane drogi oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów lub dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych lub drogi pożarowe o parametrach zapewniających dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy czym szerokość nowych dojazdów i dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;

2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną liczbę miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy usługowej 1 stanowisko postojowe dla samochodów na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu o tych funkcjach dostępnej dla klientów,

d) dla zabudowy o funkcjach innych niż wymienione w lit. a - c – 1 stanowisko postojowe dla samochodów na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu.

2. Dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

3. W przypadku budowy parkingu o wielkości przekraczającej 20 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 15% powierzchni parkingu.

4. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się następujące zasady realizacji garaży oraz budynków lub wiat garażowych:

1) lokalizacja garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe albo jako garaży podziemnych;

2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych budynków garażowych i wiat garażowych jako: wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub zespołów takich obiektów, w szczególności jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem lokalizacji:

a) nowych budynków lub wiat garażowych jako wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami MU,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem UM szeregowego zespołu naziemnych garaży tworzonych przez stałe budynki garażowe o jednolitej formie architektonicznej, kolorystyce i stosowanych materiałach wykończeniowych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się, że obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy należy zapewnić z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa, rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej wymaga:

1) zachowania przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz nie może powodować ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;

2) zapewnienia dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, tj. w drogach, w dojazdach, ciągach pieszo-jezdnym, ciągach pieszych lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich terenów.

3. Lokalizacja nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako obiektów podziemnych, z dopuszczeniem realizacji jako obiektów nadziemnych: transformatorów, hydrantów oraz szaf: gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

4. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i usługowych, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową.

5. Zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów, zgodnie z istniejącymi przepisami.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o:

1) istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego;

2) urządzenia wytwarzające energię z OZE, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, takie jak panele fotowoltaiczne.

7. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z sieci gazowej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić w oparciu o:

- 1) istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
- 2) urządzenia wytwarzające energię z OZE, wykorzystujące energię:
 - a) promieniowania słonecznego, takich jak panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne,
 - b) aeotermalną lub geotermalną, takich jak pompy ciepła;
- 3) indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska.

9. Obsługę telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 7 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
- 2) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej;
- 3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni oraz stosowanie zbiorników lub studni chłonnych i zbiorników retencyjnych;
- 4) w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego, z zapewnieniem wymaganego ograniczenia lub eliminacji substancji zanieczyszczających;
- 6) zakazuje się wprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna wielkość wydzielanych działek:

- na terenach MW i UM – 1500 m²,
- na terenach MU i U – 600 m²;

b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek:

- na terenach MW i UM – 25 m,
- na terenach MU i U – 16 m;

2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70° do 110°.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

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

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW 3MW, 4MW i 5MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem wyłącznie:

- przeznaczenia na cele usługowe lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

- lokalizacji wolno stojących obiektów usługowych zaliczonych do usług publicznych,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat pełniących funkcje: gospodarcze, magazynowe, socjalne, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem zadaszonych osłon do gromadzenia odpadów stałych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 1MW i 2MW:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,6,
- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – do 16 m,
- wysokość budynków usługowych – do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków lub wiat – do 4 m,
- geometria dachów – dachy płaskie;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 3MW, 4MW i 5MW:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,0,
- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do 20 m,
- wysokość budynków usługowych – do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków lub wiat – do 4 m,
- geometria dachów – dachy płaskie.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MU** i **2MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów:

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

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach terenu inwestycji dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej oraz łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku, bez określania proporcji powierzchni zajętej przez poszczególne funkcje – pod warunkiem, że łącznie w granicach terenu inwestycji będzie przeważać funkcja mieszkaniowa;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,6,

- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,35,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do 16 m,

- wysokość pozostałych budynków i wiat – do 6 m,

- geometria dachów – płaskie.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **UM** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa usługowa i usługowa zaliczona do usług publicznych,

b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa,

c) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: w granicach terenu inwestycji dopuszcza się lokalizację budynków o funkcji usługowo-mieszkaniowej lub usługowej oraz łączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w tym samym budynku, bez określania proporcji powierzchni zajętej przez poszczególne funkcje – pod warunkiem, że łącznie w granicach terenu inwestycji będzie przeważać funkcja usługowa;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,0,
- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków usługowo-mieszkalnych – do 20 m,
- wysokość budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego – do 16 m,
- wysokość pozostałych budynków i wiat – do 4 m,
- geometria dachów – płaskie.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowo-mieszkalniowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat pełniących funkcje gospodarcze, magazynowe, socjalne, w tym jako obiektów tymczasowych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,8,
- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków usługowo-mieszkalnych i usługowych – do 16 m,
- geometria dachów – płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa usługowo-mieszaniowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat pełniących funkcje gospodarcze, magazynowe, socjalne, w tym jako obiektów tymczasowych,

b) od strony pasa drogowego ulicy Nowobialskiej, pomiędzy linią rozgraniczającą teren, będącą jednocześnie granicą obszaru objętego planem, a nieprzekraczalną linią zabudowy, wprowadza się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, pełniącej funkcje ostonowe;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 1,8,

- minimalna – 0,01,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków usługowo-mieszkalnych i usługowych – do 16 m,

- geometria dachów – płaskie.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP i 7ZP** – tereny zieleni urządzonej ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

b) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych lub ścieżek rowerowych,

c) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 1ZP jako terenu zieleni urządzonej:

- w sposób uwzględniający istniejącą linię napowietrzną elektroenergetyczną 110 kV,

- z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z sąsiadującą zabudową usługową,

d) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem 2ZP i 3ZP jako przestrzeni publicznych (promenad, bulwarów), wraz z realizacją ciągów pieszych i miejsc do odpoczynku, z wyposażeniem przestrzeni w oświetlenie i elementy małej architektury (ławki, siedziska, pergole),

e) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 4ZP jako przestrzeni publicznych (promenad, bulwarów), wraz z realizacją ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, miejsc do odpoczynku, z wyposażeniem przestrzeni w oświetlenie i elementy małej architektury (ławki, siedziska, pergole),

f) zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami: 5ZP, 6ZP i 7ZP jako terenów zieleni przydrożnej lub izolacyjnej, z dopuszczeniem:

- realizacji zjazdów, dojazdów lub zatoczek postojowych,
- urządzeń budowlanych związanych z sąsiadującą zabudową mieszkaniową lub usługową;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu, dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1ZP – 80%,
- b) 2ZP, 3ZP – 60%,
- c) 4ZP, 5ZP, 6ZP i 7ZP – 50%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga główna,
 - b) pas terenu stanowiący fragment projektowanej drogi,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających, w części zawierającej się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem planu od 10 m do 17 m,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:

- symbolem 1KDL – od 14 m do 20 m,

- symbolem 2KDL – od 16 m do 17 m,

c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań,

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

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) klasa techniczna – droga dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:

- symbolem 1KDD – od 10 m do 12 m,

- symbolem 2KDD – 12 m,

- symbolem 3KDD – 10 m,

- symbolem 4KDD – od 14 m do 17 m,

c) na rysunku planu szerokości pasów drogowych poszerzono w rejonie skrzyżowań i placu do zawracania,

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

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

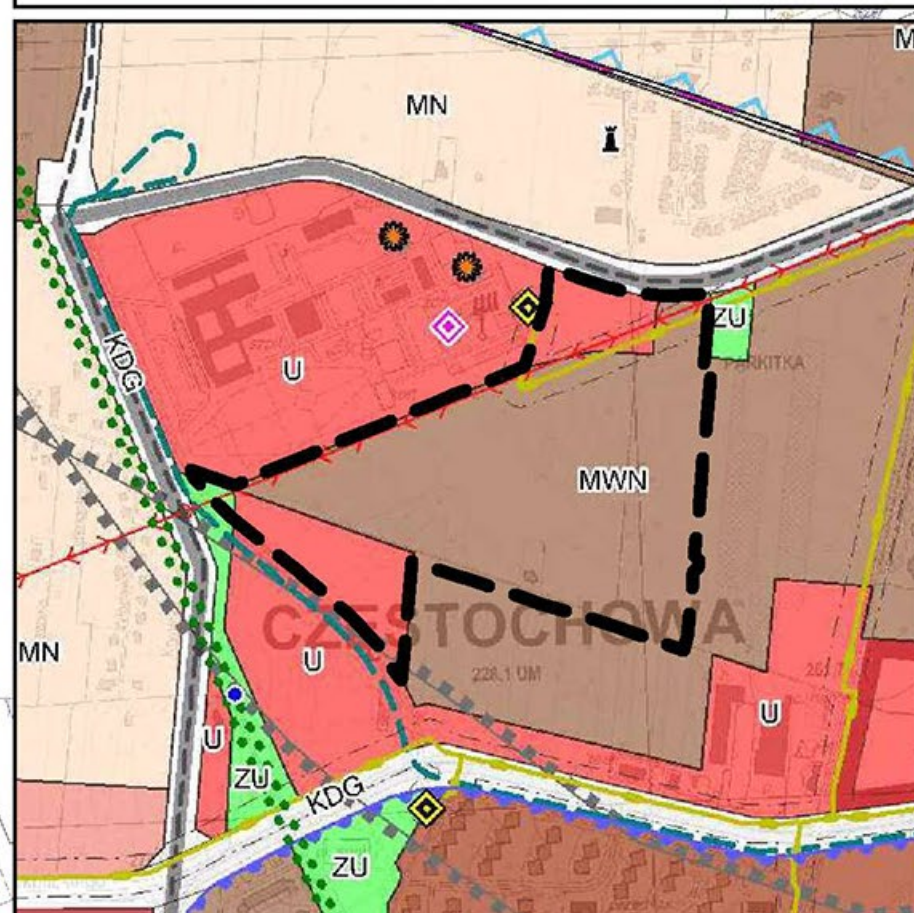
z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
(-) Jarosław Marszałek
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY W CZĘSTOCHOWIE, W DZIELNICY CZĘSTOCHÓWKA-PARKITKA, W REJONIE ULIC: POLESKIEJ, NOWOBIALSKIEJ, OBROŃCÓW WESTERPLATTE I EDWARDA RESZKEGO

RYSunEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

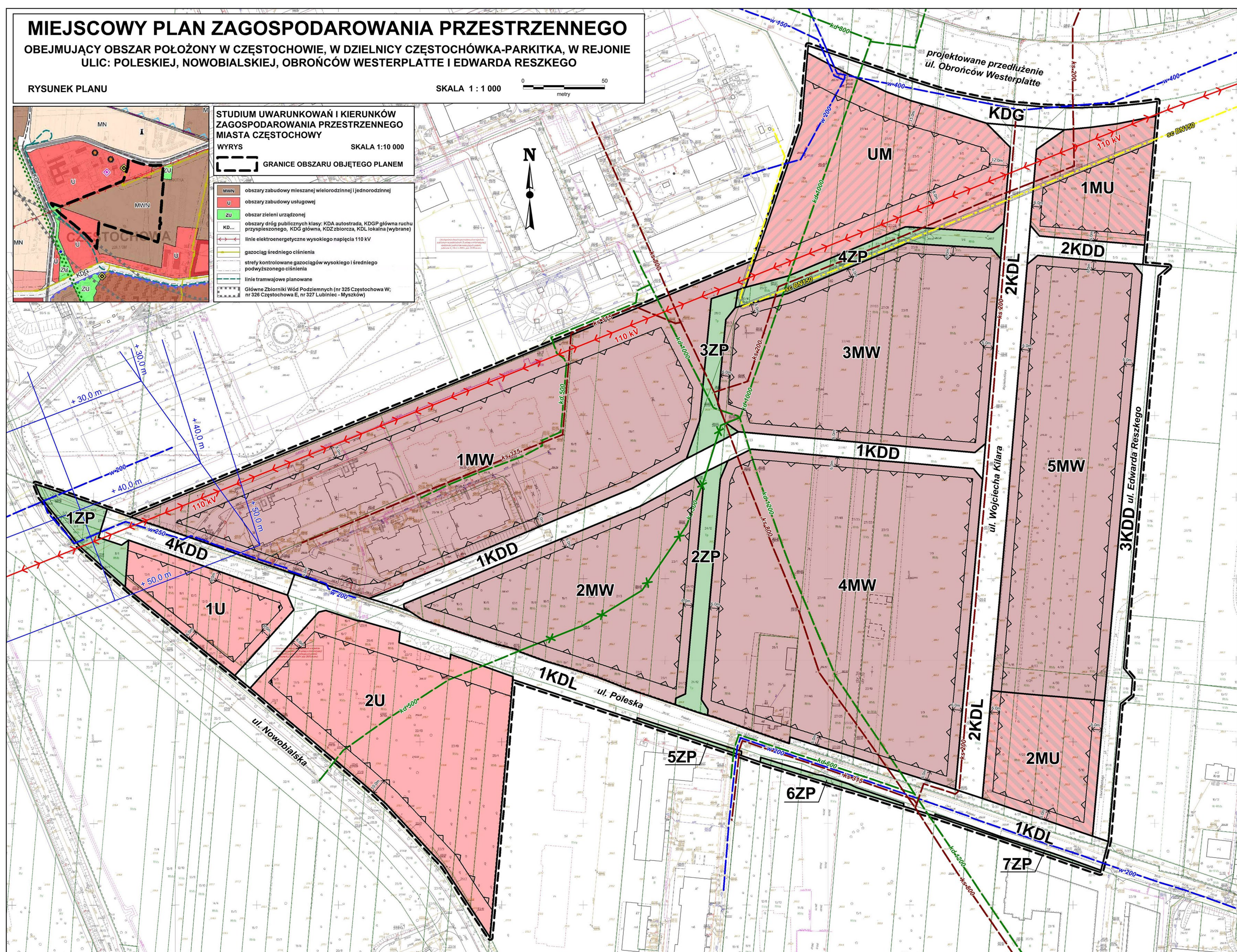


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY

SKALA 1:10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- obszary zabudowy mieszanej wielorodzinnej / jednorodzinnej
- obszary zabudowy usługowej
- obszar zieleni urządzonej
- obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- gazociąg średniego ciśnienia
- strefy kontrolowane gazociągów wysokiego i średniego podwyższonego ciśnienia
- linie tramwajowe planowane
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (nr 325 Częstochowa W; nr 326 Częstochowa E, nr 327 Lubiniec - Myszków)



LEGENDA OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

SYMBOLE LITEROWE, OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA GŁÓWNA
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA LOKALNA
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA DOJAZDOWA

OZNACZENIE WPROWADZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- SCHEMATY PROFILI PODŁUŻNYCH I POPRZECZNYCH STREFY WZNOSZENIA I PODEJŚCIA DO ŁĄDOWISKA, WYZNACZAJĄCE POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE ZABUDOWĘ
- STREFA KONTROLOWANA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU SC DN150

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚRĘDNIEGO CIŚNIENIA DN150
- ISTNIEJĄCE WAŻNIEJSZE WODOCIĄGI
- ISTNIEJĄCE WAŻNIEJSZE KANAŁY SANITARNE
- ISTNIEJĄCE WAŻNIEJSZE KANAŁY DESZCZOWE
- NIECZYNNY KANAŁ DESZCZOWY
- ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA (E) – GZWP NR 326
- WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 2024 r.
w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2024 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, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego

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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego 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.	29.02.2024r.	osoby fizyczne działki o nr ewid. 5/10 i 5/11 obręb 39	Żądanie zmiany wskaźnika intensywności zabudowy do 1,6 oraz maksymalnej wysokości do 16 m.	1KDL – tereny dróg publicznych droga lokalna	uwaga nieuwzględniona	Dla terenu 1 KDL – tereny dróg publicznych lokalnych nie ustala się wskaźników zabudowy.
2.	29.02.2024r.	przedsiębiorstwo działki o nr ewid.: 4/18, 4/19, 4/20, 4/25, 4/26, 4/31, 4/32 oraz 4/13, 4/14, 4/21, 4/27 obręb 39	Żądanie zmiany parametrów i wskaźników dot. zabudowy i zagospodarowania terenu na identyczne jak dla terenu 4MW lub terenów 1MW i 2MW, tj.: wysokości z maksimum 12 m do maksimum 20 m i intensywności zabudowy z 1,2 do 2,0.	1MU i 2MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej 1KDL, 2KDL – tereny dróg, publicznych droga lokalna, KDG – tereny dróg publicznych droga główna	uwaga nieuwzględniona	Z wykonanych na potrzeby projektu planu analiz wynika, że zaproponowane w tym wariantcie wskaźniki zabudowy są zbyt wygórowane.
3.	05.03.2024r.	osoba fizyczna tereny oznaczone symbolami: 2MW, 3MW, 4MW i 5MW	Sprzeciw wobec zakresu zmiany planu miejscowego na terenach oznaczonych: 2MW, 3MW, 4MW, 5MW z uwagi na obawy o przyczynienie się do pogorszenia jakości życia mieszkańców i problemów urbanistycznych. Zdaniem autora uwag negatywny wpływ planu	2MW, 3MW, 4MW i 5MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa	uwaga nieuwzględniona	Odnosząc się kolejno do wniesionych uwag należy wyjaśnić: - zaproponowane w projekcie przeznaczenie terenów: 2MW, 3MW, 4MW, 5MW jest zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym

			<p>miejscowego na mieszkańców to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utrudnienia w komunikacji, - ograniczenia światła słonecznego do części istniejących mieszkań przy ul. Poleskiej, - pogorszenie bezpieczeństwa całego miasta na skutek zwiększenia intensywności zabudowy i niewystarczającej infrastruktury drogowej, - pogłębienie problemu z parkowaniem, - negatywny wpływ na środowisko na skutek zmniejszenia udziału terenów zielonych, - obniżenie wartości nieruchomości i walorów widokowych w związku z ograniczeniami dostępu światła słonecznego części mieszkań przy ul. Poleskiej, - pogłębienie problemów z dostępnością do szkół i przedszkoli. <p>Wyrażenie obawy, że proponowane zmiany planu będą negatywnie oddziaływać na życie wielu tysięcy mieszkańców przy ulicach: Poleskiej, gen. Leopolda Okulickiego, Łódzkiej, Białskiej i Małopolskiej.</p>	<p>wielorodzinną; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa</p>	<p>uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. Stan taki wypełnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaproponowane w projekcie rozwiązania komunikacyjne zostały uzgodnione przez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie. Obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem dróg publicznych. <p>Działania z zakresu organizacji ruchu (np. wzmocnienie komunikacji zbiorowej) mogą uzupełnić zakres obsługi komunikacyjnej rejonu opracowania,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakres wymogów prawnych dotyczących dostępu światła dziennego do pomieszczeń regulują przepisy techniczno-budowlane. <p>Zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa obowiązującymi ogólnie jest weryfikowana na etapie poprzedzającym realizację zamierzenia budowlanego,</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaproponowane w projekcie rozwiązania przewidują obowiązek zabezpieczenia min. 1,5 miejsca do parkowania przypadającego na każde z mieszkań. Rozwiązanie to zostało uzgodnione przez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie, - rozwiązania projektowe przewidują udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym - terenów zielonych, większy niż minimalny, który wynika z obowiązujących ogólnie przepisów techniczno-budowlanych, - obszar opracowania nie obejmuje istniejących terenów i obiektów szkół i przedszkoli. Rozwiązania projektowe przewidują możliwość realizacji w terenach 2MW-5MW „obiektów usługowych zaliczonych do usług publicznych”, tj. m. in. usług publicznych z zakresu oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej itp., zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4 tekstu projektu. 	
4.	05.03.2024r.	osoba fizyczna tereny oznaczone symbolami: 3MW, 4MW i 5MW	<p>Uwaga dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami: 3MW, 4MW i 5MW, wobec obawy o korkowanie się ulic. 	<p>3MW, 4MW i 5MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Zgodnie z uzasadnieniem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, przedmiotem planu jest zmiana udziału poszczególnych przeznaczeń terenów w powierzchni obszaru, zgodnie z kierunkami przeznaczenia określonymi w Studium</p>

				mieszkańcowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa		uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. Rozwiązania projektowe w zakresie komunikacji zostały uzgodnione przez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie.
5.	05.03.2024r.	osoba fizyczna cały obszar planu	Sformułowano obawy dotyczące: - zasłonięcia budynku od strony południowej, a tym samym ograniczenia dostępu do światła słonecznego, wywołujące złe samopoczucie i rozwój chorób, - korkowania wyjazdu z ulicy Poleskiej, - nasilenia korków na światłach przy Biedronce (ul. Nowobialska), - powstania problemów komunikacyjnych o dostępie do przedszkoli oraz szkół, - powstania problemów z transportem osób poszkodowanych oraz chorych, do Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Najświętszej Maryi Panny.	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa	uwaga nieuwzględniona	Uzasadnienie rozstrzygnięcia tożsame z uwagami nr 3 i 4. W odniesieniu do powiązania szpitala z publicznym układem komunikacyjnym wyjaśnić należy, że obecnie na etapie poprzedzającym realizację inwestycji jest zamierzenie budowlane polegające na przedłużeniu ulicy Obrońców Westerplatte od ulicy Jerzego Szajnowicza-Iwanowa do ulicy Wrocławskiej. Realizacja tego odcinka drogi publicznej zapewni dodatkowy dostęp do szpitala.
6.	05.03.2024r.	osoba fizyczna cały obszar planu	Sformułowano obawy dotyczące: - zasłonięcia budynku od strony południowej, a tym samym ograniczenia dostępu do światła słonecznego, wywołujące złe samopoczucie i rozwój chorób, - korkowania wyjazdu z ulicy Poleskiej, - nasilenia korków na światłach przy Biedronce (ul. Nowobialska), - powstania problemów komunikacyjnych o dostępie do przedszkoli oraz szkół, - powstania problemów z transportem osób poszkodowanych oraz chorych, do Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Najświętszej Maryi Panny.	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa	uwaga nieuwzględniona	Uzasadnienie rozstrzygnięcia tożsame z uwagami nr 3, 4 i 5.
7.	05.03.2024r.	osoba fizyczna cały obszar planu	Sformułowano obawy dotyczące: - zasłonięcia budynku od strony południowej, a tym samym ograniczenia dostępu do światła słonecznego, wywołujące złe samopoczucie i rozwój chorób, - korkowania wyjazdu z ulicy Poleskiej, - nasilenia korków na światłach przy Biedronce (ul. Nowobialska), - powstania problemów komunikacyjnych o dostępie do przedszkoli oraz szkół, - powstania problemów z transportem osób poszkodowanych oraz	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa	uwaga nieuwzględniona	jw.

			chorych, do Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Najświętszej Maryi Panny.			
8.	05.03.2024r.	osoba fizyczna cały obszar planu	Sformułowano obawy dotyczące: - zastąpienia budynku od strony południowej, a tym samym ograniczenia dostępu do światła słonecznego, wywołujące złe samopoczucie i rozwój chorób, - korkowania wyjazdu z ulicy Poleskiej, - nasilenia korków na światłach przy Biedronce (ul. Nowobialska), - powstania problemów komunikacyjnych o dostępie do przedszkoli oraz szkół, - powstania problemów z transportem osób poszkodowanych oraz chorych, do Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Najświętszej Maryi Panny.	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa	uwaga nieuwzględniona	jw.
9.	05.03.2024r. uzupełniona 06.03.2024r.	osoba fizyczna działka o nr ewid. 18/6 obręb 38	Uwaga dotyczy: - zmiany zapisu § 10 pkt 1 ppkt 2 lit. b (powinno być: § 10 ust. 1 pkt 2 lit. b), w zakresie zmniejszenia wymagań liczby miejsc postojowych na mieszkanie do wartości od 1 do 1,2, - dodania zapisu zezwalającego na realizację tzw. miejsc zależnych (dostęp przez inne miejsce parkingowe).	2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa	uwaga nieuwzględniona	W rozwiązaniach projektowych przyjęto jako minimalny wskaźnik - 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie. Taka wielkość wskaźnika jest wzorowana na regulacjach ustawy o ułatwieniach w realizacji inwestycji mieszkaniowej. Poza określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z obowiązującymi wymogami prawnymi w projekcie zaproponowano również rozwiązania z zakresu sposobu realizacji takich miejsc. Rozwiązania projektowe w zakresie komunikacji zostały uzgodnione przez Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie. Zasady użytkowania miejsc do parkowania o charakterze organizacyjnym nie mieszczą się w ramach zakresu regulacji planu miejscowego.
10.	06.03.2024r.	osoba fizyczna działka o nr ewid. 18/6 obręb 38	Uwaga dotyczy: dodania do uchwały zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej bądź stwierdzenia, że powyższe elementy nie występują.	2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające terenów: zabudowa usługowa	uwaga nieuwzględniona	Brak zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wynika z braku występowania przedmiotu ochrony na obszarze objętym projektem planu miejscowego.
uwagi wniesione po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego						
1.	14.08.2024r.	przedsiębiorstwo	1. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 1,25, na każdy lokal	3MW-5MW, 1MU-2MU	uwaga nieuwzględniona	Ustalone w projekcie planu miejscowego parametry i wskaźniki są zgodne ze

			<p>mieszkalny (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. b);</p> <p>2. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 40 m², dla zabudowy usługowej (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. c);</p> <p>3. usunięcie bądź doprecyzowanie sposobu kształtowania zieleni w sąsiedztwie parkingów (§ 10 ust. 3);</p> <p>4. wniosek dotyczący definicji powierzchni całkowitej (§ 5 ust. 1);</p> <p>5. zmiana dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy do 2,1 (§ 14 pkt 5 lit. a);</p> <p>6. zmiana dotycząca wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 35% (§ 14 pkt 5 lit. c);</p> <p>7. zmiana dotycząca wysokości budynków do 22 m (§ 14 pkt 5 lit. d);</p> <p>8. zmiana dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy do 1,8 (§ 15 pkt 4 lit. a);</p> <p>9. zmiana dotycząca wysokości budynków do 20 m (§ 15 pkt 4 lit. d).</p>			<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy oraz są ustalane w oparciu o istniejące uwarunkowania, a także wyniki analiz obowiązujących planów miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru; zaprojektowane wskaźniki są właściwe dla rozwoju terenów objętych planem, jak i dla porządku przestrzennego, w tym interesów osób trzecich. Wprowadzone w projekcie planu miejscowego definicje zgodne są ze stanem prawnym obowiązującym w odniesieniu do tej konkretnej procedury planistycznej. Podstawę prawną stanowi m. in. art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z wolą ustawodawcy - w brzmieniu sprzed ww. zmian ustawowych).</p>
2.	19.08.2024r.	przedsiębiorstwo	<p>1. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 1,1 na każdy lokal mieszkalny (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. b);</p> <p>2. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 40 m² dla zabudowy usługowej (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. c);</p> <p>3. zmiana dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy do 2,2 (§ 15 pkt 4 lit. a);</p> <p>4. zmiana dotycząca wysokości budynków do 22 m (§ 15 pkt 4 lit. d);</p> <p>5. zmiana dotycząca definicji intensywności zabudowy (§ 5 ust. 1 pkt 11).</p>	1MU-2MU	uwaga nieuwzględniona	<p>Ustalone w projekcie planu miejscowego parametry i wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy oraz są ustalane w oparciu o istniejące uwarunkowania, a także wyniki analiz obowiązujących planów miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru; zaprojektowane wskaźniki są właściwe dla rozwoju terenów objętych planem, jak i dla porządku przestrzennego, w tym interesów osób trzecich. Wprowadzone w projekcie planu miejscowego definicje zgodne są ze stanem prawnym obowiązującym w odniesieniu do tej konkretnej procedury planistycznej. Podstawę prawną stanowi m. in. art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed ww. zmian ustawowych.</p>

3	19.08.2024r.	przedsiębiorstwo	<p>1. wniosek dotyczący wprowadzenia definicji powierzchni całkowitej (§ 5 ust. 1);</p> <p>2. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 1,2 na każdy lokal mieszkalny (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. b);</p> <p>3. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 45 m² dla zabudowy usługowej (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. c);</p> <p>4. usunięcie zapisu dot. kształtowania zieleni w sąsiedztwie parkingów (§ 10 ust. 3);</p> <p>5. zmiana dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy do 2,2 (§ 14 pkt 5 lit. a);</p> <p>6. zmiana dotycząca wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30% (§ 14 pkt 5 lit. c);</p> <p>7. zmiana dotycząca wysokości budynków do 22 m (§ 14 pkt 5 lit. d);</p> <p>8. zmiana dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0 (§ 15 pkt 4 lit. a);</p> <p>9. zmiana dotycząca wysokości budynków do 22 m (§ 15 pkt 4 lit. d).</p>	3MW-5MW, 1MU-2MU	uwaga nieuwzględniona	<p>Ustalone w projekcie planu miejscowego parametry i wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy oraz są ustalone w oparciu o istniejące uwarunkowania, a także wyniki analiz obowiązujących planów miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru; zaprojektowane wskaźniki są właściwe dla rozwoju terenów objętych planem, jak i dla porządku przestrzennego, w tym interesów osób trzecich. Wprowadzone w projekcie planu miejscowego definicje zgodne są ze stanem prawnym obowiązującym w odniesieniu do tej konkretnej procedury planistycznej. Podstawę prawną stanowi m. in. art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed ww. zmian ustawowych.</p>
4	19.08.2024r.	przedsiębiorstwo	<p>1. wniosek dotyczący wprowadzenia definicji intensywności zabudowy (§ 5 ust. 1 pkt 11);</p> <p>2. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 1,15 na każdy lokal mieszkalny (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. b);</p> <p>3. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 40 m² dla zabudowy usługowej (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. c);</p> <p>4. zmiana dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy do 2,4 (§ 14 pkt 4 lit. a);</p> <p>5. zmiana dotycząca wysokości budynków do 22 m (§ 14 pkt 4 lit. d);</p> <p>6. zmiana dotycząca wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 30% (§ 14 pkt 5 lit. c);</p> <p>7. zmiana dotycząca wskaźnika intensywności zabudowy do 2,4 (§ 15 pkt 4 lit. a);</p> <p>8. zmiana dotycząca wysokości budynków do 20 m (§ 15 pkt 4 lit. d).</p>	1MW-5MW, 1MU-2MU	uwaga nieuwzględniona	<p>Ustalone w projekcie planu miejscowego parametry i wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy oraz są ustalone w oparciu o istniejące uwarunkowania, a także wyniki analiz obowiązujących planów miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru; zaprojektowane wskaźniki są właściwe dla rozwoju terenów objętych planem, jak i dla porządku przestrzennego, w tym interesów osób trzecich. Wprowadzone w projekcie planu miejscowego definicje zgodne są ze stanem prawnym obowiązującym w odniesieniu do tej konkretnej procedury planistycznej. Podstawę prawną stanowi m. in. art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu</p>

						i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu sprzed ww. zmian ustawowych.
5	19.08.2024r.	przedsiębiorstwo działki o nr ewid.: 18/5, 18/6 i 19/1 obręb 38	1. zmiana wskaźnika dot. liczby miejsc postojowych na 1,2 na każdy lokal mieszkalny (§ 10 ust. 1 pkt 2 lit. b); 2. zmiana dot. obliczania liczby miejsc postojowych (zaokrąglania); 3. wprowadzenie zapisów dotyczących prowadzenia postępowania w sprawie pozwoleń na budowę przed organem administracji architektoniczno-budowlanej.	2MW	uwaga nieuwzględniona	Ustalone w projekcie planu miejscowego parametry i wskaźniki są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy oraz są ustalone w oparciu o istniejące uwarunkowania, a także wyniki analiz obowiązujących planów miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru; zaprojektowane wskaźniki są właściwe dla rozwoju terenów objętych planem, jak i dla porządku przestrzennego, w tym interesów osób trzecich. Prowadzone równoległe do niniejszego projektu planu prace legislacyjne, zmierzające do zmian ustawowych, nie dotyczą planowanych niniejszym projektem planu rozwiązań i pozostają bez wpływu na niniejsze ustalenia. Zapisy dotyczące obliczania liczby miejsc postojowych są prawidłowe. Wniosek dotyczący zapisów odnoszących się do postępowań administracyjnych w sprawie pozwolenia na budowę nie może być uwzględniony z uwagi na ściśle określony zakres ustaleń, jakie może zawierać uchwała w sprawie planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2024 r.

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

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującym obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego, będą realizowane przez miasto i finansowane z:

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

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2024 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 (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Rezskego stanowi realizację uchwały Nr 719.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Obszar opracowania jest położony w granicach obowiązujących planów miejscowych, przyjętych uchwałami:

1) Nr 213/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej /**plan nr 31**/;

2) Nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte /**plan nr 50**/.

3. Obszar objęty opracowaniem sąsiaduje z terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1) od strony zachodniej z planem z 2005 r. (dot. ulicy Nowobialskiej i terenów sąsiadujących) – **plan nr 12**;

2) od strony północnej z planami z 2021 r. (dot. terenu szpitala) – **plan nr 73** oraz z 2006 r. (dot. projektowanego przydłużenia ul. Obrońców Westerplatte) – **plan nr 15**;

3) od strony wschodniej z planem z 2015 r. przywołanym w ust. 2 pkt 2 uzasadnienia, ze zmianą z 2022 r. – **plan nr 50**;

4) od strony południowej z planem z 2011 r. przywołanym w ust. 2 pkt 1 uzasadnienia – plan nr 31 oraz z planem z 2020 r. – **plan nr 70**.

4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. do zabudowy dopuszczono cały obszar objęty projektem planu, z wyznaczeniem:

1) jako podstawowego kierunku zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (symbol **MWN**);

2) na dwóch wydzielonych terenach – pomiędzy ulicami Nowobialską i Poleską oraz w sąsiedztwie projektowanego przedłużenia ul. Obrońców Westerplatte – zabudowy usługowej (symbol **U**);

3) na niewielkim fragmencie, przy szpitalu – zieleni urządzonej (symbol **ZU**).

Obszar opracowania znajduje się w granicach wyznaczonej w Studium STREFIE MIEJSKIEJ A, dla której w planach należy przyjmować wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy bliskie maksymalnych lub w wysokości maksymalnej.

Wskaźniki te, wraz ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej można w planach, w stosunku do ustalonych w Studium, zwiększać lub zmniejszać o 20%.

Wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy należy traktować jako graniczne, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy niż określona w tabeli o 3 m – przy ustalaniu wysokości należy uwzględnić istniejące użytkowanie oraz przeznaczenie.

Zgodnie ze Studium, podstawą do ustalania wskaźników i parametrów urbanistycznych jest harmonijne nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej oraz otoczenia.

Przyjęte przez Studium wskaźniki i parametry urbanistyczne:

	Intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia biologicznie czynna	Wysokość budynków
MWN	do 2,0 (1,8 – 2,4)	do 0,6 (0,48 – 0,72)	min. 20% (16 – 24%)	do 20 m (23 m)
U	do ustalenia w planie	do 0,8 (0,64 – 0,96)	min. 10% (8 – 12%)	do 24 m (27 m)
ZU	do ustalenia w planie	do ustalenia w planie	min. 60% (48 – 72%)	do ustalenia w planie

5. W ostatnim okresie występuje duże zainteresowanie lokalizacją w tym rejonie miasta zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dużej intensywności. W obowiązujących na obszarze opracowania planach w części tereny są dopuszczone do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dot. terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MW i 2MW), na pozostałym obszarze przeznaczone są dla innych funkcji (mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, sportu oraz zieleni).

6. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 18 ha położony na terenach zurbanizowanych miasta Częstochowy, w dzielnicy Parkitka, na południe od terenu szpitala i jest ograniczony ulicami: projektowanym przedłużeniem ul. Obrońców Westerplatte, ul. Edwarda Reszkego, ul. Poleską i ul. Nowobialską. W stanie istniejącym w granicach obszaru objętego projektem planu:

1) na południe od szpitala realizowane jest nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych);

2) na jednej z działek pomiędzy ul. Poleską, a Nowobialską realizowany jest budynek (usługowy);

3) na dwóch działkach przy ul. Poleskiej istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

4) w pozostałej części tereny są niezabudowane, w części przygotowywane są do realizacji nowych inwestycji, w części stanowią tereny z zadrzewieniami porolnymi.

7. W bezpośrednim sąsiedztwie, między ul. Poleską, a ul. gen. Leopolda Okulickiego realizowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa o dużej intensywności zabudowy i wysokości – istniejące budynki mają wysokość ok. 20 – 22 m (zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa do 6-7 kondygnacji nadziemnych, zabudowa usługowa do 2 kondygnacji nadziemnych). Po stronie północnej zlokalizowany jest kompleks zabudowań szpitala, o wysokości budynków sięgającej ok. 32 m.

8. Poprzez obszar objęty planem przebiegają sieci o znaczeniu magistralnym: kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej (przecinające na ukos obszar opracowania), sieci wodociągowe (w północnej części obszaru), napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV (w północnej części obszaru) wraz z przebiegającą równolegle siecią gazową średniego ciśnienia.

9. Obszar opracowania posiada bardzo dobre warunki obsługi komunikacyjnej poprzez układ dróg projektowanych w dotychczas obowiązujących planach (w tym ulice: Poleska, Wojciecha Kilara, Edwarda Reszkego) oraz drogi istniejące na terenach przylegających (m. in. ulice: Nowobialska, Obrońców Westerplatte, Łódzka i gen. Leopolda Okulickiego). Projektowane drogi w granicach obszaru objętego planem w większości są wydzielone geodezyjnie, stanowią własność miasta, niektóre z nich są urządzone (utwardzenia o charakterze tymczasowym albo drogi asfaltowe).

10. Obszar opracowania posiada bardzo korzystne warunki w zakresie uzbrojenia – w części już jest uzbrojony lub jest położony w zasięgu istniejącego uzbrojenia, mogącego stanowić podstawę dla zaopatrzenia w media nowej zabudowy w zakresie podłączenia do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowej i c.o. oraz sieci elektroenergetycznej. Rozbudowy mogą wymagać sieci wodociągowe, w celu zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

11. Analiza istniejącego stanu środowiska pozwala na stwierdzenie, że środowisko przyrodnicze sprzyja realizacji ustaleń projektowanego planu. W rejonie opracowania:

1) nie występują obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz obszary lub obiekty chronione przez przepisy odrębne za wyjątkiem położenia obszaru w granicach GZWP 326 Częstochowa (W) chronionego przez przepisy z zakresu ustawy Prawo wodne;

2) nie występują obszary narażone na występowanie zagrożeń i ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania – ograniczenia w możliwości zabudowy i zagospodarowaniu terenów wynikają z istniejącego uzbrojenia, w tym z istniejących sieci wymienione w pkt 8 uzasadnienia (konieczność zachowania: stref kontrolowanych, pasów technologicznych lub odległości eksploatacyjnych) oraz powierzchni ograniczających lądowiska przy oddziale ratunkowym szpitala;

3) ograniczeniem, z którym należy się liczyć jest konieczność zachowania ochrony widoku na teren klasztoru jasnogórskiego od strony północnej – poprzez brak możliwości dopuszczania w planie do zabudowy wyższej jak na terenach sąsiednich;

4) ograniczeniem jest występowanie podwyższonego poziomu hałasu wzdłuż ulicy Nowobialskiej.

12. Sporządzony projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z ustaleniami przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. W sporządzonym projekcie planu, opierając się na ustaleniach Studium dostosowano funkcje poszczególnych terenów, a także parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań, ustaleń planów obowiązujących w tym rejonie oraz funkcji i formy zabudowy istniejącej w granicach obszaru opracowania oraz na terenach przylegających. W sporządzonym projekcie planu:

1) przyjęto, że podstawowym przeznaczeniem obszaru będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej jako przeznaczenia uzupełniającego terenów, poprzez możliwość lokalizacji lokali usługowych na poziomie parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem do lokalizacji budynków usługowych stanowiących usługi publiczne – pozwoli to na lokalizację w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych: szkoły, przedszkola, żłobka lub przychodni lekarskiej;

2) uwzględniając użytkowanie terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami **1MW** i **2MW**, zasadniczo zachowano dotychczasowe przeznaczenie terenów oraz wskaźniki i parametry ustalone w planie z 2011 r., dostosowując zapisy projektu planu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów. Zachowano przeznaczenie terenu w części obejmującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełniającymi usługami, intensywność zabudowy ustalono w oparciu o ustalenia Studium (1,8), zachowano: wysokość budynków (do 16m), wskaźnik powierzchni zabudowanej (0,3), dostosowano wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do stanu istniejącego (min. 40% – było 45%);

3) podjęto decyzję o zmianie przeznaczenia terenów oznaczonych w obowiązujących planach symbolami: 1MN i 2MN (plan nr 31) oraz MN3, MN4 i MN5 (plan nr 50) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: **3MW**, **4MW** i **5MW**. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy (intensywność zabudowy do 2,0, powierzchnia zabudowy do 0,3, powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%, wysokość budynków do 20 m) stanowią powtórzenie ustaleń planu nr 70 sporządzonego w 2020 r. obowiązującego na terenach przylegających. Wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy ustalone dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 3MW, 4MW i 5 MW nawiązują do ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Podstawowym uwarunkowaniem mającym wpływ na przyjęcie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ma istniejące ukształtowanie terenu – nowe tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej są położone w obniżeniu terenowym, ok. 3 – 6 m niżej jak przylegające od strony wschodniej

tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powoduje to, że budynki wielorodzinne realizowane na tym terenie będą niższe niż otaczająca zabudowa i będą harmonijnie wpisywały się w otoczenie, nie będą naruszać zastanej panoramy miasta ani widoku na Jasną Górę.

Istotną i podstawową kwestią przy rezygnacji z przeznaczania tego terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rzecz dopuszczenia na tym terenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest konieczność uwzględnienia w planowaniu przestrzennym zasady efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- dążenie do lokalizowania zabudowy jako zwartej, na obszarach o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej.

W przypadku pozostawienia na tych terenach o łącznej powierzchni ok. 6,2 ha zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącego uzbrojenia oraz możliwości lokalizacji na tych terenach usług, szacuje się, że maksymalnie mogłoby powstać tu 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (szacunkowo dla 180 – 210 osób). Przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach tych może zamieszkać szacunkowo do 800-1000 osób (przy wskaźniku 200 osób na 1 ha).

W projekcie planu zdecydowano, o dopuszczeniu na tych terenach zabudowy usługowej w bardzo ograniczonym zakresie – zabudowa usługowa (powodująca obciążenie ruchem komunikacyjnym) dopuszczona jest do realizacji na obrzeżach obszaru opracowania;

4) ustalenia dla pozostałych terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: **MU, UM, U i ZP** – odzwierciedlają w dużym stopniu ustalenia planów obowiązujących dotychczas na tych terenach, z dokonaniem niezbędnych korekt wynikających z dokonanej zmiany Studium oraz występujących uwarunkowań, a także złożonych wniosków. W swym założeniu tereny oznaczone symbolami: MU, UM i U mają stanowić tereny zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej bądź mieszkaniowo-usługowej. Przyjęte dla tych terenów przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do ustaleń obowiązujących planów miejscowych w obszarach i są zgodne z zapisami Studium;

5) w sporządzonym projekcie planu zachowano dotychczasowe rozwiązania zwarte w obowiązujących planach dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego.

Podstawową różnicą jest rezygnacja z realizacji dwóch odcinków projektowanych dróg publicznych, z wprowadzeniem na terenach dotychczas planowanych dla budowy dróg (obiektów służących ruchowi

samochodowemu) przeznaczając te tereny dla lokalizacji zieleni i ciągów pieszych (jako promenad lub bulwarów). Pas drogowy ulicy Poleskiej wyznaczono w oparciu o działki stanowiące własność miasta oraz sporządzoną koncepcję dla tej drogi. Konsekwentnie w projekcie planu ograniczono wymaganą ilość miejsc postojowych do niezbędnego minimum – preferując docelowo obsługę tego obszaru poprzez komunikację publiczną, w tym planowaną do realizacji linię tramwajową oraz preferując uspokojenie ruchu pojazdów na tym obszarze. Wskaźniki parkowania zostały oparte o wielkości obiektywne (takie jak liczba lokali mieszkalnych lub powierzchnia użytkowa);

6) w sporządzonych projekcie zasadniczo zachowano zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, korygując te zapisy w niewielkim zakresie, m. in. uzupełniając o zapisy dotyczące OZE; wzdłuż istniejącej sieci gazowej na rysunku planu wprowadzono strefy kontrolowane, a od strony linii 110 kV zachowano wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) w sporządzonych projektach skorygowano miejscowo przebieg linii zabudowy – umożliwiając w sposób maksymalny zabudowę poszczególnych działek;

8) na rysunku planu oznaczono strefy wznoszenia i podejścia dla lądowiska, jako uzupełnienie ustaleń dla planu nr 73 obowiązującego po stronie północnej,

9) do sporządzanego projektu planu wprowadzono ustalenia dotyczące drogi publicznej głównej – KDG;

13. Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić należy, że zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, niniejszy plan nie generuje obciążeń finansowych.

Szacunkowe wpływy roczne z podatków dla zainwestowanych nieruchomości wyniosą ok. 264 252 zł, z tytułu renty planistycznej ok. 588 235 zł. Wpływ z opłaty adiacenckiej nie wystąpi. Z analizy kosztów i efektów prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika zatem, że niniejszy plan nie generuje obciążeń finansowych, a jedynie może przyczynić się do wzrostu dochodów gminy.

14. Ewentualne koszty, niewystępujące w obecnej prognozie, a mogące zaistnieć w latach kolejnych, będą ponoszone w miarę możliwości finansowych gminy, z działu 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

15. W związku z zarządzeniem Nr 9.2024 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 13 maja 2024 r. dotyczącym uwzględnienia części uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego, w niniejszym projekcie planu zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych: 1MU, 2MNU i 1U, poprzez zmianę przeznaczenia oraz zmianę wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wysokości budynków.

16. W związku z zarządzeniem Nr 158.2024 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 9 września 2024 r. dotyczącym uwzględnienia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego, w projekcie planu skorygowano rysunek planu oraz część uchwały, w zakresie informacji nt. sieci kanalizacji deszczowej, która, jak ustalono po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania wyjaśniającego, jest siecią nieczynną. Informację tej treści wprowadzono do uchwały.