

UCHWAŁA NR 988/LV/2014
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 25 września 2014 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 9,10, art.20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy uchwała co następuje:

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

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

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

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

1. Część graficzna planu, obejmująca rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu o sposobie:

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

2. Treść i rysunek obowiązują łącznie.

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

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

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

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

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w ustawie;
- 6) **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub projektowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania dominujący na danym terenie, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który rozszerza lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

- 9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą przestrzeń lokalizacji budynków (pierwszej nadziemnej kondygnacji) oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, zawierających nie więcej niż dwa lokale mieszkalne wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z budynkami gospodarczymi;
- 12) **zabudowie usług i handlu** - należy przez to rozumieć - obiekty niemieszkalne, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obsługi kierowców z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², a także budynki: biurowe, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, poczty lub telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji;
- 13) **usługach i handlu** – należy przez to rozumieć – działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, a także: biurową, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, poczty lub telekomunikacji - wykonywaną w budynkach lub ich częściach (kondygnacjach, lokalach użytkowych);
- 14) **usługach drobnych** - należy przez to rozumieć - działalność polegającą na świadczeniu usług: szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, naprawach artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawach sprzętu agd, pralniach, wypożyczalniach przedmiotów ruchomych - wykonywaną w budynkach lub ich częściach (kondygnacjach, lokalach użytkowych);
- 15) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem, niebędący znakiem drogowym lub informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 16) **szyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę informacyjną o powierzchni do 0,7 m² umieszczoną na budynku;
- 17) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć teren zieleni nad rzeką w zasięgu wód powodziowych;
- 18) **polderze** – należy przez to rozumieć teren zieleni sztucznie osuszony i otoczony groblami/nasypami w celu ochrony przed zalaniem przez rzekę;
- 19) **ciągu pieszym/pasażu** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu o nawierzchni ukształtowanej w sposób odpowiedni dla komunikacji pieszych pomiędzy ulicami oraz obiektami użyteczności publicznej, ograniczony/wyznaczony: znakami drogowymi, obiektami małej architektury oraz elewacjami obiektów lub wyróżniony rodzajem/kolorem nawierzchni i stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, harmonijnie z nim współistniejący na warunkach ustalonych w planie.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny - odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych;

- 4) powierzchnia zabudowy – odpowiada przepisom Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.) oraz normy - ISO-PN-ISO 9836:1997.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

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

- 1) sytuowanie nowych budynków i elementów rozbudowy obiektów istniejących zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) harmonijne wkomponowanie nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 3) stosowanie rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 4) tworzenie układu komunikacyjnego, zapewniającego sprawną obsługę obszaru, w oparciu o zaprojektowane i wydzielone fragmenty pasów drogowych;
- 5) wykorzystanie istniejącej zieleni dla nowych, ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów.

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

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

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- 1) szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji, w tym montowane prostopadle w stosunku do elewacji budynku, mogą być umieszczane przy wejściach w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji, gdy ich długość łącznie z elementami konstrukcyjnymi nie przekracza 1,0 m od lica budynku, przy czym jeżeli lokal znajduje się w parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru tego budynku;
- 2) Zakazuje się umieszczania na obszarze objętym planem:
 - a) znaków informacyjno-plastycznych i reklam wolno stojących za wyjątkiem znaków drogowych, integralnych części przystanków komunikacji publicznej i znaków informacyjnych ustawianych przez gminę,
 - b) nośników reklamowych ze zmiennym obrazem wyświetlanym/emitowanym w formie elektronicznej;
- 3) Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych – napisów z nazwą firmy/sklepu, wyłącznie w parterze, obiektów kubaturowych, w formie szyldów, tablic, plansz oraz neonów, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 1,0 m. Górna krawędź tych elementów nie może być usytuowana wyżej niż linia wyznaczona przez najniższą położoną krawędź otworów okiennych I piętra.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakazuje się odprowadzanie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,

- b) nakazuje się uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych i indywidualnych oczyszczalni,
 - d) zakazuje się wprowadzania do ziemi i wód, wód nie spełniających wymogów jakościowych;
- 2) dla celów ochrony przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;
 - 3) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchnicznej warstwy gleby, ustala się, że masy ziemne zdjęte w ramach prowadzonych robót budowlanych, należy rozproszyc po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu, a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.
 - 4) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się stosowanie do wytworzenia ciepła dla celów ogrzewania, chłodzenia/wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach źródeł charakteryzujących się niską emisją, a także zaleca się uzupełnianie tego źródła przez energię uzyskiwaną z kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, systemów rekuperacji;

2. Określa się następujące zasady postępowania z odpadami:

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

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

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

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

- 1) zachowuje się przebieg linii rozgraniczających, stanowiących jednocześnie granice obszaru objętego planem, dla istniejących ulic: Sabinowskiej i Piastowskiej;
- 2) ustala się przebieg linii rozgraniczających dla istniejących: Alei Bohaterów Monte Cassino (z terenami węzła), ulic: Jagiellońskiej, Władysława Łokietka, Słowiańskiej, Królewskiej, Tarnowskiego, Hetmańskiej oraz Kazimierza Wielkiego i Mieszka Starego (do Słowiańskiej) – jako tożsame z przebiegiem granic ewidencyjnych użytków, granic podziałów geodezyjnych;
- 3) wyznacza się tereny dróg publicznych zgodnie z zasięgiem określonym na rysunku planu i parametrami, szerokościami pasów drogowych:
 - a) dróg klasy – główna, oznaczonych, na rysunku planu symbolem KDG – od 40 m do 55 m,
 - b) drogi klasy – zbiorcza, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ – od 20 m do 28 m,
 - c) dróg klasy – lokalna, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – 12 m,
 - d) dróg klasy dojazdowa, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – od 10 m do 19 m;
- 4) wyznacza się teren Rynku o wymiarach 71 m x 34 m oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;

- 5) wyznacza się tereny stacji paliw płynnych i sprzedaży innych samochodowych materiałów eksploatacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UKS;
- 6) na całym obszarze objętym planem zakazuje się stosowania rozwiązań komunikacyjnych nie odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 7) dopuszcza się możliwość realizacji dróg wewnętrznych w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie ograniczał możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 8) drogi wewnętrzne winny zapewniać dostęp do drogi publicznej, a ich parametry kształtowane odpowiednio do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, z szerokością jezdni nie mniejszą niż określona w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

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

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Zakazuje się, dla całego obszaru planu:

1. Zmiany sposobu użytkowania, zabudowy i realizacji nowych inwestycji związanych z lokalizacją:
 - 1) obiektów o charakterze produkcyjnym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;

- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 3) inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym: zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
- 4) innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i mogących powodować pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie:
 - a) emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i odorów,
 - b) wykorzystywania pasów dróg publicznych na potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem inwestycji.

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

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

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

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

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

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

- 1) ustala się minimalną wielkość działek budowlanych dla poszczególnych terenów:
 - a) 750,0 m² - dla terenów oznaczonych kolejno symbolami: 1MN, od 3MN do 5MN oraz od 8MN do 10MN,
 - b) 1200,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 6MN i 7MN,
 - c) 1700,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 2UH, 11MN i 12MN,
 - d) 1250,0 m² - dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 13MN i 14MN,
 - e) 4000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami 1UH, 3UH,
 - f) 900,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 4UH, 5UH,
 - g) 4000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 6UH, 14UH i 15UH,
 - h) 2000,0 m² - dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 8UH, 9UH, 17UH i 18UH,
 - i) 3000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 7UH, 11UH, 12UH i 21UH,
 - j) 1500,0 m² - dla terenu oznaczonego symbolem 16UH,
 - k) 8000,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 13UH, 19UH i 20UH,
 - l) 3200,0 m² - dla terenów oznaczonych symbolami: 1UKS, 2UKS i 3UKS;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych dla poszczególnych terenów:
 - a) od ulicy Piastowskiej: 20,0 m,
 - b) od ulicy Sabinowskiej: 50,0 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 19UH, 20UH, 25,0 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 1UH, 1U, 2U, 8UH, 9UH, 17UH, 18UH, 20,0 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 12MN, 13MN, 14MN,
 - c) od ulic: Wazów, Stefana Batorego, Poniatowskiego, Władysława Warneńczyka, Władysława Jagiełły, Władysława Łokietka, Jana Olbrachta, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Królewskiej, Mieszka Starego, Rejenta, Zamojskiego, Podkomorzego, Tarnowskiego, Rycerskiej, Żółkiewskiego, Wawelskiej oraz projektowanych lokalnych (KDL) - 18 m,

- d) od ulic: Protazego, Gerwazego, Hetmańskiej, Bałuckiego, Husarskiej, Piechoty, Słowiańskiej oraz projektowanej lokalnej (KDL) - 30 m,
- e) od ulicy Jagiellońskiej: 30 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 1UKS, 7UH, 9UH, 11UH, 13UH i 2UKS, 25 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 7UH, 19UH i 20UH, 20 m - dla terenów oznaczonych symbolami: 5MN, 8UH i 12UH, 18 m - dla terenu oznaczonego symbolem 16UH,
- f) od Alei Bohaterów Monte Cassino i projektowanej drogi głównej (KDG) dla terenów oznaczonych symbolami: 6UH, 1UKS, 14UH i 15UH - 60 m;

3) ustala się przebieg projektowanych granic:

- a) prostopadle do linii rozgraniczającej pasa drogowego, z tolerancją 5° (pięciu stopni miary kątowej), równoległe do istniejących linii podziału, ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem - 2MN pod kątem 70° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulic Królewskiej i Mieszka Starego, z tolerancją 5° (pięciu stopni miary kątowej),
- c) dla terenu oznaczonego symbolem - 6MN pod kątem 70° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy Królewskiej i pod kątem 80° do linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy Mieszka Starego (w części jej przebiegu w kierunku północ-południe), z tolerancją 5° (pięciu stopni miary kątowej).

3. Dopuszcza się wydzielanie działek na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic, a także w celu wyznaczenia dróg lub terenów infrastruktury technicznej.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych ma umożliwić realizację ustaleń planu, a w szczególności lokalizację projektowanej zabudowy, w tym parkingów oraz odpowiedniej wielkości terenu biologicznie czynnego i nie może być mniejsza niż ustalona w ust. 2, pkt 1.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania

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

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

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

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

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 35%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

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

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

1) powierzchnię zabudowy do 25% w stosunku do powierzchni działki;

2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 40%;

4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi i handel oraz usługi drobne w wielkości do 35% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 35% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

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

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

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

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

1) powierzchnię zabudowy do 25% w stosunku do powierzchni działki;

2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 30%;

4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym z garażami i budynkami gospodarczymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi i handel oraz usługi drobne w wielkości do 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych jednocześnie nie większej niż 30% ich kubatury, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, miejsca postojowe.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu.

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

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,3 – max. 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 30%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

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

- 1) kształtowanie zabudowy zwartej, szerokość elewacji frontowej (od strony ulicy Piastowskiej) musi być równa szerokości działki budowlanej;
- 2) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3; oraz dopuszcza się:
- 4) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków;
- 5) zapewnienie dostępności komunikacyjnej wszystkich budynków poprzez bramy przejazdowe dla ruchu kołowego i pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej);
- 6) zapewnienie dostępności funkcji lokalizowanych w najniższych, nadziemnych kondygnacjach wszystkich budynków poprzez przejścia dla ruchu pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ul. Piastowskiej).

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 60% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,2 – max. 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

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

- 1) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3; oraz
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 60% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,8 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 10,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji; oraz
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 20%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków na 3 kondygnacje nadziemne, wysokość maksymalna - 16,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji; oraz
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,8 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 15%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

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

- 1) kształtowanie zabudowy zwartej, szerokość elewacji frotowej (od strony ulicy lub placu) musi być równa szerokości działki budowlanej;
- 2) zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
oraz
- 3) dopuszcza się zapewnienie dostępności komunikacyjnej wszystkich budynków poprzez bramy przejazdowe dla ruchu kołowego i pieszych w budynkach frontowych (w pierzei ulicy i placu).

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,5 – max. 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;

4) gabaryty nowych, projektowanych budynków na 4 kondygnacje nadziemne, wysokość maksymalna - 16,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 30°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków instalacji i urządzeń technicznych, reklam i nośników reklam, zakaz ten nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 3;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,1 – max. 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakazuje się zaspokojenie w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,8 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 12,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, poczty lub telekomunikacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi wewnętrzne, dojazdy i miejsca postojowe.

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

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

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 25%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna - 14,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia połaci nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem lukarn lub okien połaciowych.

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

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

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

- 1) instalowanie urządzeń elektroenergetycznych w wyodrębnionych pomieszczeniach obiektu;
- 2) urządzenie miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego obiektu;
oraz
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy do 80% w stosunku do powierzchni działki;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,5 – max. 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki na nie mniej niż 10%;
- 4) gabaryty nowych, projektowanych budynków na 1 kondygnację nadziemną, kształtowanie dachów jako dachy płaskie.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pasaż pieszy, alejki, ławki, altany, droga dla rowerów, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się umieszczania reklam i nośników reklam.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami kolejno: od 1ZN do 3ZN i ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte, zieleń łęgowa.

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

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

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

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i zagospodarowania terenu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – pasy drogowe z obiektami budowlanymi z nimi związanymi w zakresie obsługi uczestników ruchu drogowego i transportu publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) drogi główne nakazuje się kształtować jako ulice dwujezdniowe o dwu pasach ruchu każda z rozdzielającym pasem zieleni, ze ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem;

2) drogi zbiorcze nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe o dwu pasach ruchu, ze ścieżką rowerową i obustronnym chodnikiem;

3) drogi lokalne nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe o dwu pasach ruchu i obustronnym chodnikiem;

4) drogi dojazdowe nakazuje się kształtować jako ulice jednojezdniowe z chodnikiem lub jednoprzestrzenne pieszo-jezdne;

5) płytę Rynku nakazuje się kształtować jako plac o nawierzchni utwardzonej z przebiegiem ulicy lokalnej w sposób umożliwiający czasowe wykonywanie funkcji handlu i usług: kiermaszów, ogródków gastronomicznych związanych funkcjonalnie z obiektami na terenie 16UH;

6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, budynków gospodarczych i wiat.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, UKS, UH, U – 30%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDR, ZP, ZN, ZE/ZZ - 1%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 33. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

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

2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

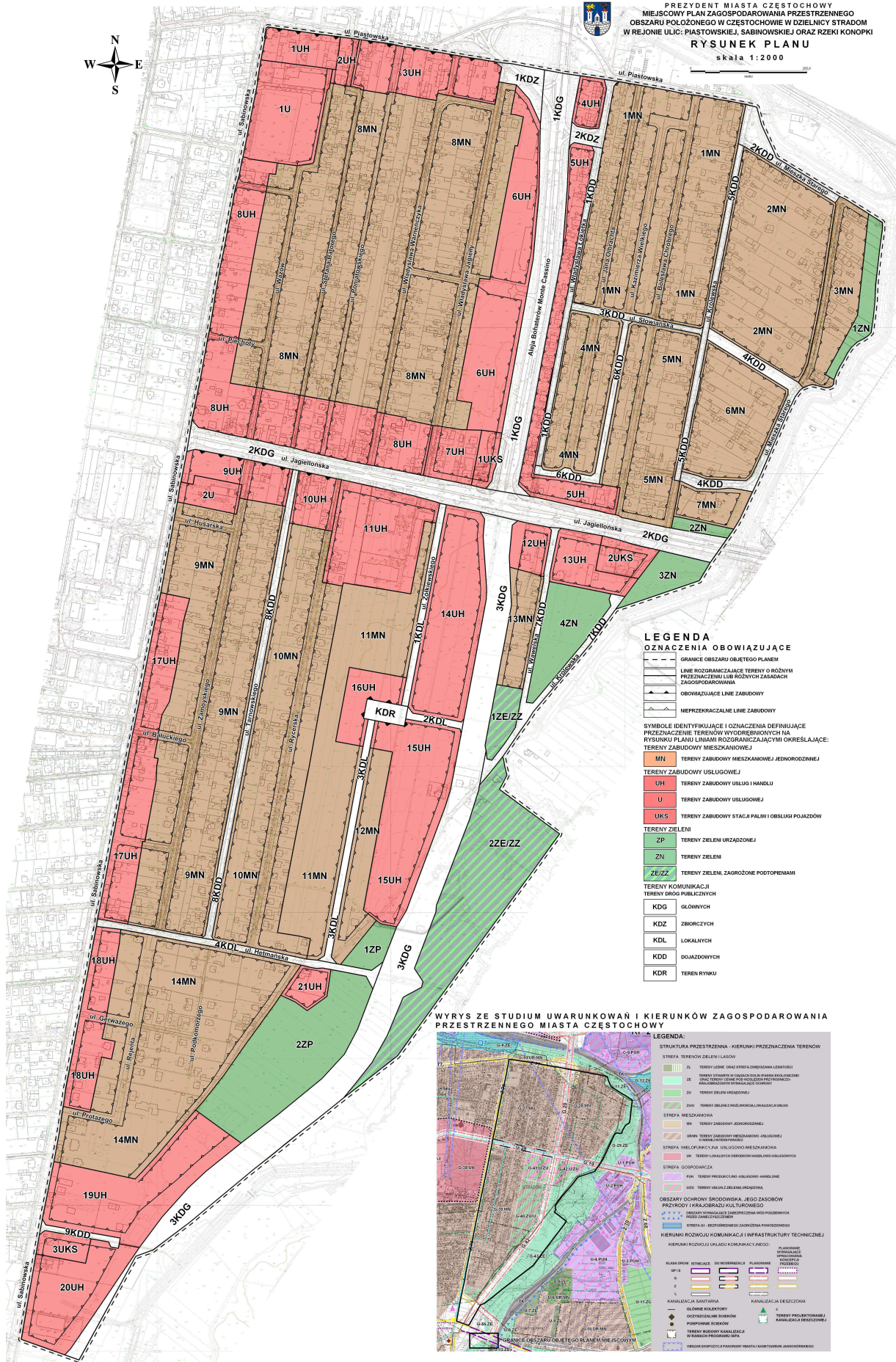
Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski



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

RYSunEK PLANU
skala 1:2000

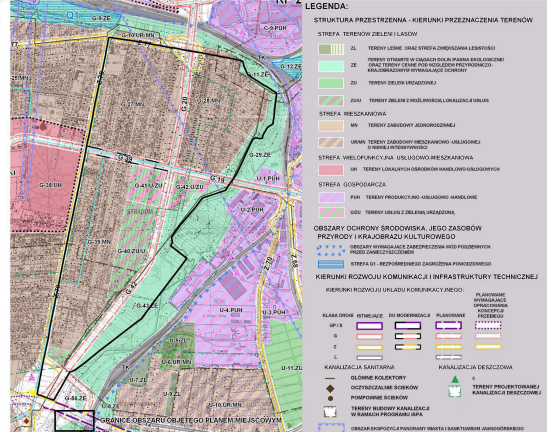


LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲ OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SYMBOLY IDENTYFIKACJI I OZNACZENIA DEFINIUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODREBNIONYCH NA RYSUNKU PLANU LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI OKREŚLAJĄCE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - UH TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUG I HANDLU
 - UKS TERENY ZABUDOWY USŁUG I HANDLU
 - UKS TERENY ZABUDOWY STACJI PALIW I OBSŁUGI POJAZDÓW
- TERENY ZIELENI
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZN TERENY ZIELENI
 - ZE/ZZ TERENY ZIELENI ZAGROŻONE PODTOPNIENIAMI
- TERENY KOMUNIKACJI
- KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
 - KDG GŁÓWNYCH
 - KDZ ZBIORCZYCH
 - KDL LOKALNYCH
 - KDD DOJAZDOWYCH
 - KDR TEREN RYNKU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY



LEGENDA

- STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
- STREFA TERENÓW ZIELENI LASOWEJ
 - SL TERENY LEŚNE ORAZ STREFA ZIMOWANA LEŚNOSTO
 - SL TERENY STANOWY O OGRANICZONYM WYMIARZE I WYKONANEJ WYKONANEJ
 - SL TERENY STANOWY O OGRANICZONYM WYMIARZE I WYKONANEJ WYKONANEJ
 - SL TERENY STANOWY O OGRANICZONYM WYMIARZE I WYKONANEJ WYKONANEJ
 - SL TERENY STANOWY O OGRANICZONYM WYMIARZE I WYKONANEJ WYKONANEJ
 - STREFA MIESZKANIOWA
 - MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
 - MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
 - MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
 - STREFA WIELOFUNKCYJNA USŁUGOWO MIESZKANIOWA
 - UH TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO MIESZKANIOWEJ
 - UH TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO MIESZKANIOWEJ
 - UH TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO MIESZKANIOWEJ
 - STREFA GOSPODAROWA
 - PH TERENY PRZEMYSŁOWO USŁUGOWO HANDLOWE
 - PH TERENY PRZEMYSŁOWO USŁUGOWO HANDLOWE
 - PH TERENY PRZEMYSŁOWO USŁUGOWO HANDLOWE
 - STREFA OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - PH TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

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

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

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

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi, oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
<i>Uwagi wniesione po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu</i>						
1	4.12. 2013 r.	dz. nr ewid. 53 obręb 320	<p>Stanowczo sprzeciwiamy się projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie rzeki Konopki (ul. Królewska), który zakłada przechodzenie nowej drogi przez teren naszej działki nr 53.</p> <p>Żądamy jak najszybszego udzielenia informacji odnośnie tego, jak według planu miasto zamierza rozwiązać kwestię mieszkańców m.in. budynku nr 131, skoro w nowym projekcie tereny te przewidziane są jako „tereny zielone zagrożone podtopieniami” z zakazem zabudowy i grodzienia, a do tej pory nie otrzymaliśmy absolutnie żadnej informacji o tym, że będziemy musieli opuścić swoje miejsce zamieszkania.</p> <p>Pozostanie na tym terenie przy zachowaniu obecnego projektu uznajemy za niemożliwe z uwagi na zbyt małą odległość domu od planowanej drogi oraz bliskość rzeki Konopki, która uniemożliwia wybudowanie domu w innej części działki.</p> <p>Z jakich przyczyn odrzucono wersję projektu, która zakładała przebieg nowej drogi obok naszej działki, bez przecinania jej?</p>	<p>3 KDG – tereny dróg publicznych – głównych;</p> <p>ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami</p>	<p>nie-uwzględniona</p> <p>częściowo nie-uwzględniona</p> <p>nie-uwzględniona</p>	<p>Podstawą do zaproponowanego przebiegu 3KDG były wyniki analiz materiałów koncepcyjnych zarządcy drogi. Projekt został uzgodniony z zarządcą drogi.</p> <p>Materia projektu planu nie rozstrzyga tych problemów. Zapisy zostaną zmienione tak aby umożliwić prawidłowe korzystanie z nieruchomości - w § 29 ustęp 3 otrzyma brzmienie: „Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i zagospodarowania terenu”.</p> <p>Przebieg 3KDG ustalono z uwzględnieniem wyników analiz materiałów koncepcyjnych zarządcy drogi. Projekt został uzgodniony z zarządcą drogi.</p>

			<p>Jakie zabezpieczenia przed podtopieniami są przewidziane w projekcie? Czy planowana jest budowa wałów przeciwpowodziowych lub cofnięcie rzeki do jej starego koryta?</p>		nie-uwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
			<p>Jak rozwiązana zostanie kwestia dzikich zwierząt (stada saren, dziki, bobry) i ptactwa żyjących na tych terenach? Czy miasto zapewni im należyłą ochronę? W jaki sposób? W jaki sposób zabezpieczy pieszych i kierowców przed wtargnięciem zwierząt na drogę?</p>		nie-uwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
			<p>W jakim terminie planowane jest rozpoczęcie budowy i w którym miejscu?</p>		nie-uwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
			<p>W jakim terminie planowane są prace w okolicy naszej działki?</p>		nie-uwzględniona	Problem jaki podniesiono w uwadze pozostaje poza materiałem planu.
2	13.12.2013 r.	dz. nr ewid. 53 obręb 320	<p>Uzupełnienie argumentacji sprzeciwu wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uwaga nr 1). Projekt nie precyzuje w najmniejszym stopniu losów zabudowań znajdujących się przy ul. Królewskiej na terenach, które mają zostać oznaczone jako zalewowe, natomiast przedstawiciele MPUP poinformowali mnie, iż przewiduje się pozostawienie tam istniejących domów. MZDiT informuje, iż projekt znajdujący się na mapie przedstawionej przez UM jest najbardziej prawdopodobnym wariantem jeśli chodzi o przebieg i zakłada wykupienie znacznej części działki nr 53 usytuowanej w taki sposób, że ewentualna przyszła granica w znacznym stopniu utrudni lub nawet uniemożliwi dojazd do zabudowań gospodarczych znajdujących się na tyłach domu. Zakaz zabudowy na tym terenie uniemożliwi nam jakiegokolwiek zmiany na naszej działce, które pozwoliłyby ją zagospodarować w dogodniejszy dla nas sposób. Co jednak najgorsze planowana droga ma powstać na nasypie, co sprawi, że nasza działka, położona znacznie niżej, będzie o wiele bardziej narażona na podtopienia niż to ma miejsce obecnie. Ponadto poinformowano mnie, że przy tej klasie drogi konieczne będzie zamontowanie ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż posesji. Jak można na terenie z zakazem grodzienia</p>	<p>3 KDG – tereny dróg publicznych – głównych; ZE/ZZ – tereny zieleni, zagrożone podtopieniami</p>	częściowo nie-uwzględniona	<p>Materia projektu planu nie rozstrzyga tych problemów. Zapisy zostaną zmienione tak aby umożliwić prawidłowe korzystanie z nieruchomości - w § 29 ustęp 3 otrzyma brzmienie: "Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i zagospodarowania terenu".</p>

			<p>postawić ekrany? Spowoduje to spiętrzenie wody na naszej działce po każdym opadach. Według MZDiT droga będzie zabezpieczać przed wodą drugą stronę, a na nasze tereny ta woda będzie odprowadzana. Ponadto pracownicy SZMiUW poinformowali mnie, iż nie posiadają żadnej oficjalnej wiedzy w kwestii projektu, nie przewiduje się obecnie żadnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych w rejonie ul. Królewskiej (nie ma w planach ani utworzenia wałów, ani przywrócenia rzeki do jej starego koryta) i zalecają jak najszybsze zwrócenie uwagi na tę kwestię Prezydentowi Miasta, co niniejszym czynię. Wobec powyższego uznajemy, że projekt przy założeniach przedstawionych nam ustnie przez przedstawicieli MPUP jest w obecnym kształcie dla nas nie do przyjęcia, gdyż nie tylko pogorszy warunki życia ze względu na hałas i zanieczyszczenia, ale także spowoduje wzrost zagrożenia dla naszego minia i życia ze strony rzeki.</p>			
3	11.12. 2013 r.	dz. nr ewid. 208 obręb 297	<p>Wprowadzenie zaproponowanych linii zabudowy od pasa drogowego ul. Sabinowskiej i ul. Bałuckiego uniemożliwia wybudowanie jakiegokolwiek budynku, przy konieczności zachowania odległości od sąsiedniej działki znajdującej się na wschód od mojej, minimalnej odległości 4m (odległość ta przy zabudowanych oknach wzrasta do 7m), przy całkowitej szerokości mojej działki wzdłuż ulicy Bałuckiego wynoszącej 22 m. Pokazana linia zabudowy sięgająca od ulicy Sabinowskiej na odległość 11 m spowodowałaby że nowo powstały budynek może mieć szerokość co najwyżej 6 m. Analogiczna jest sytuacja od strony ul. Bałuckiego. Mój budynek jest ponad 70 letni i jest zbudowany w 90% z kamienia wapiennego, a olbrzymie natężenie ruchu na ul. Sabinowskiej i występujące drgania od pojazdów samochodowych powodują zarysowania się ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, powodując jego degradację. Obecnie gromadzę środki finansowe celem zburzenia dotychczasowego budynku</p>	17UH - tereny zabudowy usług i handlu	nie-uwzględniona	Zaproponowane ustalenia projektu planu wprowadzają niezbędną korektę linii zabudowy na działce wnioskodawcy poprzez nawiązanie do sąsiedniej zabudowy. Ustalenia dotyczą nowej zabudowy realizowanej po uchwaleniu i wejściu w życie planu.

			i wybudowanie nowego.		
			W § 5 pkt 1 ust. 14 proponuje się rozszerzyć definicję na „drobne usługi i handel” w której uwzględniony byłby handel na powierzchni sprzedaży do 50m ² .	nie-uwzględniona	Definicja „drobne usługi i handel” jest przepisem ogólnym, limity dotyczące powierzchni oraz kubatury obiektów handlu i usług ustalono w Rozdziale III – Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania.
			W związku z tym, że już tyle lat mieszkam przy ulicy na której wzrasta natężenie hałasu pragnę, aby do mojej nieruchomości obowiązywały normy hałasu wymienione w „Zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” pkt 1 ust. 2 czyli dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej.	nie-uwzględniona	O zastosowaniu odpowiedniej normy dopuszczalnego poziomu hałasu decydują: ustalona funkcja, fizyczne właściwości terenu i położenie w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego.
			Ze względu na charakter dzielnicy, która charakteryzuje się wyłącznie zabudową jednorodzinną proponuję zapis w § 10 pkt 1 ust. 2 o ograniczeniu powierzchni obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m ² .	nie-uwzględniona	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, - wynosi ona 2000 m ² . Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m ² . ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.
			Proponuję zmianę § 11 pkt 2 tak, aby zezwalał na lokalizację wiat i innych obiektów kubaturowych o charakterze tymczasowym.	nie-uwzględniona	Dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych byłoby działaniem niepożądanym z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego.
			W dziale „Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem” w pkt 2 ust. 1 nie wymienione są tereny określone jako 17 UH, a w ust. 2B moja działka nie spełnia minimalnej szerokości frontu działki czyli szerokości 25 m, bo ma szerokość 17 m i ze względu na jej przyleganie do ul. Bałuckiego nie spełnia wymogu określonego w pkt 1 ust. 2d gdyż ma szerokość 22 m.	częściowo nie-uwzględnione	W § 21 ust. 2 pkt 1). lit. h) zapis uzupełniono o symbole terenów 17UH i 18UH.
			W § 23 proponuję zmianę na funkcję MN czyli teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z takimi samymi zapisami w jak w § 15 pkt 1 ust. 1 i 2 oraz w § 15 pkt 2 ust. 1. Charakter mieszkaniowy tej części dzielnicy jest od wielu dziesięcioleci.	nie-uwzględniona	Położenie nieruchomości na narożniku skrzyżowania skłania do sprawowania funkcji usługowo-handlowej jak zaproponowano w projekcie planu dopuszczając jednocześnie funkcję mieszkaniową.
			W § 23 pkt 3 ust. 2 zmienić na „wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 0,2 – max. 0,6” ze względu na powierzchnię działki wynoszącą 391 m ² .	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego,

						zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Wartość tego współczynnika dla aktualnego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości wyliczony wg stanu ewidencji gruntów i budynków wynosi 0,93.
			Usunięcie zapisu w § 23 pkt 3 ust. 3 ze względu na małą powierzchnię działki albo zmiana na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniejszą niż 20%”.		nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Wartość tego współczynnika dla aktualnego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości wyliczony wg stanu ewidencji gruntów i budynków wynosi 16%
			Usunięcie zapisu w § 23 pkt 3 ust. 4 ze względu na konieczność poniesienia olbrzymich nakładów finansowych na budowę obiektu o minimalnej wysokości 3 kondygnacji naziemnej. Proponuje pozostawić zapis pozwalający na budowę do 2 kondygnacji naziemnych z jednoczesnym zwiększeniem kąta nachylenia do 30° połączy z możliwością zastosowania dachów wielospadowych.		częściowo nie-uwzględniona	W projekcie planu nie ma zapisów nakazujących „budowę obiektu o minimalnej wysokości 3 kondygnacji naziemnej”. Mając na względzie dążenie do pełniejszego zrozumienia zapisów, zdecydowano zmienić wyrażenie „na” w to miejsce będzie „do”. Przyjęcie przepisu dotyczącego dachów wysokich ma charakter działania na rzecz zachowania ładu przestrzennego i jako taki powinien być konsekwentnie stosowany.
			W aktualnej sytuacji materialnej większości mieszkańców tej części dzielnicy Stradom uważam, że wprowadzenie opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości aż 30% jest bardzo wysoką tym bardziej, iż nie wskazano żadnych podstaw wskazujących na jej wyliczenie.		nie-uwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego
4	12.12. 2013 r.	dz. nr ewid. 107/2 obręb 289; dz. nr ewid. 108 obręb 289	Wyłączenie działek ze strefy 3UH i oznaczenie jako 4UH lub 5UH	3UH – tereny zabudowy usług i handlu	nie-uwzględniona	Nieruchomości z wymienionych terenów mają zdecydowanie różne położenie i cechy fizyczne nie jest więc możliwe mechaniczne „przeniesienie” zapisów ustaleń między tymi grupami nieruchomości.
5	16.12. 2013 r.	dz. nr ewid. 39, 40 obręb 329	Wnioskuje o ustalenie funkcji jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług, handlu i działalności nieuciążliwej bez 30% ograniczenia maksymalnego udziału w powierzchni i kubaturze. Prowadzę działalność rolniczą - gospodarstwo rolne, dlatego powyższe wnioski są słuszne dla normalnego funkcjonowania gospodarstwa.	14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości w tym konkretnym przypadku wnioskiem pana Stanisława Błachowicza, spełnienie oczekiwań sformułowanych w tym wniosku tj. zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo-usługowej.

6	16.12. 2013 r.	nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga	<p>Wnioskujemy o pozostawienie zapisów ze studium określonych w pkt 10 dla wszystkich terenów: pkt 10.1 „MN-tereny zabudowy jednorodzinnej podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z układem dróg lokalnych i dojazdowych...” z kierunkami dopuszczalnymi jak w studium uwarunkowań pkt 10.2. Na 25% terenu objętego opracowaniem tj. ok. 42 ha zmienia się przeznaczenie podstawowe określone w studium uwarunkowań: z budownictwa jednorodzinnego MN na funkcję usługowo-handlową, bądź usługową – oznaczenie w planie UH i U, a wprowadza się przeznaczenie dopuszczalne: mieszkania. Zmiana ta obejmuje około 150 działek. Przewidziano nieuzasadniony nadmiar usług UH i U stanowiących 33% całej powierzchni przewidzianej pod zabudowę. Tak duża zmiana w stosunku do studium uwarunkowań w tym zakresie jest sprzeczna z jego ustaleniami. Jeszcze większy nadmiar handlu i usług: występuje w obrysie np. ulic Monte Casino, Jagiellońska, Sabinowska i Piastowska - na powierzchni terenu 37 ha planuje się ok. 16 ha tj. 43% terenów o funkcji UH i 21 ha o funkcji MN (w tym drogi). Biorąc dodatkowo pod uwagę większą intensywność zabudowy na UH i U wychodzi, że na 100 m² pow. użytkowej mieszkalnej będzie przypadać 150 do 250 m² powierzchni handlu i usług. Wprowadzenie tak dużej ilości terenów UH powoduje również wyparcie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zamknięcie pozostałej w enklawy – getta. Stwierdzamy, że nie podlega ochronie najstarsza część dzielnicy Stradom oraz istniejąca w tej części zabudowa jednorodzinna nowa i stara oraz jej mieszkańcy, którzy budują historię miasta od pokoleń. Po rozbiórce starych budynków właściciele nie wybudują już domu jednorodzinnego, a także nie sprzedadzą działki na ten cel wobec zapisów planu.</p>	UH- tereny zabudowy usług i handlu; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji, zatem nie jest uprawnione mechaniczne sumowanie wielkości terenów.
Wnioskujemy o jednoznaczne określenie przeznaczenia zabudowy, tj. zmianę pojęcia „mieszkanie” na „zabudowę mieszkaniową			pojęcie „mieszkania”	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu w §5 ust. 2 pkt 1), 2), 3) przywołują potrzebne ustalenia wyczerpując to zagadnienie i odsyłając m.in.. do rozporządzenia ministra	

		<p>jednorodziną” Brak jest określenia pojęcia „mieszkanie” w opisie, które wymienia się jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach UH. Jak należy je rozumieć, czy to jest zabudowa jednorodzinna czy wielorodzinna. Czy jest to furta dla budowy budynków wielorodzinnych bowiem mieszkanie zgodnie z warunkami technicznymi jest to zespół pomieszczeń ... a więc nie jest to zabudowa jednorodzinna. Występuje więc ewidentna niezgodność ze studium uwarunkowań. Plan miejscowy jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organu, który go ustanowił (art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej), stąd treść jego przepisów nie może mieć charakteru nieostrego pozwalającego na różną interpretację.</p>			<p>infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tam §3 pkt 9) mieszkanie — rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.</p>
		<p>Jednocześnie należy określić co należy rozumieć pod pojęciem „powierzchnia zabudowy” W nazewnictwie w § 5 pkt 17 wg przywołanej normy nie istnieje „całkowita powierzchnia zabudowy”, a tylko „powierzchnia zabudowy”.</p>	powierzchnia zabudowy	częściowo nie-uwzględniona	<p>Pojęcie „całkowitej powierzchni zabudowy” jest częścią wyrażenia, opisującego obowiązkowy parametr zasad kształtowania zabudowy, przywołanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15 ust. 2 pkt 6, i jest używane w tym znaczeniu. Zrezygnowano z definiowania wyrażenia „całkowita powierzchnia zabudowy” w słowniczku, § 5 pkt 17, pozostałe przenieś.</p>
		<p>Wnioskujemy o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 do 3 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków oraz wprowadzenie możliwości budowy budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej Brak takich zapisów powoduje konieczność występowania każdorazowo o odstępstwo do Ministerstwa, a można stwierdzić, że zabudowa istniejąca usytuowana jest w ok. 70% w granicy działek. Jest to charakterystyczna cecha istniejącej zabudowy. Zapis ten usprawni pracę urzędu, skróci okres oczekiwania na pozwolenie na budowę i ułatwi życie inwestorów, wyeliminuje lawinę wniosków o odstępstwo. Jest to zapis podstawowy i bardzo ważny.</p>	zabudowa przy granicy działki	nie-uwzględniona	<p>Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.</p>
		<p>Wnioskujemy o zmianę zapisu dotyczącego ilości miejsc postojowych w rozdz.</p>	miejsca postojowe	częściowo nie-uwzględniona	<p>Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: §8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne</p>

			<p>II § 8 pkt 4 z „2 miejsc parkingowych na każde mieszkanie” na „1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny” oraz wnioskujemy o likwidację zapisu „nie wlicza się liczby miejsc garażowych” zapis dotyczący ilości miejsc postojowych jest nie do przyjęcia – wnioskuję o zmianę z 2 mp na 1 mp na 1 lokal mieszkalny. Np. dla zabudowy jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie przy czym do wielkości wypełniających ten wskaźnik nie wlicza się liczby miejsc garażowych. Projektując garaż na dwa stanowiska postojowe dodatkowo należy zaprojektować jeszcze 2 mp. Na działce razem 4 mp., zachować jednocześnie odległość od granic i okien zgodnie z warunkami technicznymi.</p> <p>Są to zapisy niemożliwe do zrealizowania na małych działkach, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Taki zapis wyklucza inwestowanie np. w obrębie terenu 8 MN czy częściowo 9MN i 10 MN, gdzie działki są płytkie, a ich wielkości wynoszą od 500 do ok. 800 m², aby prawie 80% znajduje się w granicach działek. Dotyczy to ulic: Sabinowskiej, Wazów, Batorego, Poniatowskiego, Dąbrówki, Warneńczyka, Jagiełły, Łokietka, Olbrachta, Królewskiej, Mieszka Starego, Zamojskiego, Tarnowskiego, Rycerskiej, Hetmańskiej, Gerwazego, Protazego, itd.</p> <p>Spowoduje to lawinę wniosków o odstępstwo od przepisów do Ministerstwa. Analizując inne plany, stwierdzam że przyjmuje się w nich np. 1 mp. Na 1 lokal mieszkalny lub max 2 mp. Uwzględniając miejsce postojowe w garażu. Stwierdzam również, że ww. zapis dotyczący miejsc parkingowych obejmuje ww. zakazem również budynki usługowe, a więc parking w garażu nie można wliczyć do miejsc parkingowych. Również i w tym przypadku inwestorzy będą występować o odstępstwo od tego przepisu do ministerstwa.</p>			<p>wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczby miejsc garażowych:</p> <p>1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej;</p> <p>2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.</p>
			<p>Zmienić zapis dotyczący intensywności zabudowy „od ...% do ...%” na zapis „, do ...%”.</p> <p>Przyjęty zapis z planu np. 40–60% wymusza budować np. na działce:</p>	intensywność zabudowy	nie-uwzględniona	<p>Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni</p>

		<p>- o powierzchni 1000 m² i 2 kondygnacjach (wobec zakazu budowy budynków parterowych) domu jednorodzinnego o powierzchni minimum 400 m²,</p> <p>- o powierzchni 500 m² domu jednorodzinnego (wobec zakazu budowy budynków parterowych) o powierzchni minimum 200 m².</p> <p>Jest to zapis krzywdzący dla mieszkańców. W takim przypadku inwestorzy każdorazowo będą występować o odstępstwo od przepisów.</p>		<p>wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”.</p> <p>Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się zatem do wszystkich jego elementów, a nie wyłącznie „domku jednorodzinnego”.</p>	
		<p>Zmienić zapis z konieczności budowy na całym terenie „dachów symetrycznych dwuspadowych” na zapis „dachy symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i warunków działki”</p> <p>Można stwierdzić, że około 70% istniejącej zabudowy na przedmiotowym terenie to budynki usytuowane w granicy działek. Zapis jest prawidłowy dla nowej zabudowy na pustej działce, a nie przy rozbudowach i nadbudowach oraz gdy budynek jest usytuowany w granicy działki. W takim przypadku inwestorzy każdorazowo będą występować o odstępstwo od przepisów.</p>	<p>geometria dachów</p>	<p>nie-uwzględniona</p>	<p>Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu stosowania dachów dwuspadowych.</p>
		<p>Uwzględnić pasy drogowe ul. Piastowskiej i Sabinowskiej w projektowanej linii zabudowy dla nowej zabudowy i zmniejszyć wysokość zabudowy Nie uwzględniono obowiązujących pasów drogowych od ulicy Sabinowskiej i Piastowskiej w opracowaniu przyjmując, że zabudowa będzie realizowana w pierzei ulicy. Drogi te są przynajmniej klasy KDZ o pasie drogowym od 20 do 28 m zgodnie z przepisami. Natomiast dla ulicy Piastowskiej przyjęto 3 kondygnacje o wysokości 14 m, przy zachowaniu pasa drogowego oraz wobec faktu, że najwyższy jedyny taki budynek przy tej ulicy posiada ok. 12 m. Tak samo dotyczy to ulicy Sabinowskiej, gdzie nie są zachowane pasy drogowe. Obudowuje się te ulice zabudową w pierzei o wysokości 14m, 16m, 20m. Po jednej stronie ulicy Sabinowskiej szkoła o wys.</p>	<p>linie zabudowy, pasy drogowe ulic Piastowskiej i Sabinowskiej, wysokość zabudowy</p>	<p>częściowo nie-uwzględniona</p>	<p>Granice opracowania projektu planu wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 roku.</p> <p>Zapis w § 23 ust. 3 pkt 4, wskazujący na maksymalną wysokość równą 20 m zostanie zmieniony na 12 m.</p>

		ok. 15 m, a po drugiej zabudowa usługowo-handlowa o wys. 20 m w dodatku na skarpie. Tworzy się tunel.			
		Dotyczy podziału i scalenia wielkości działek – jeżeli ten zapis nie dotyczy terenów zabudowanych istniejących to należy to jednoznacznie zapisać. W innym przypadku proponowane wielkości działek od 750 do 1700 m ² jest niekorzystne do rozwoju ścisłego historycznego centrum dzielnicy Stradom, wobec faktu również, że działki są o powierzchni ok. 1000 m ² i 500m ² – powstałe z podziałów. Mając działkę 1000 m ² nie będzie można jej podzielić pod zabudowę np. mieszkalną bliźniaczą na dwie działki zgodnie z informacją uzyskaną od geodetów wykonujących podziały działek, a tym bardziej również przy zabudowie szeregowej.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	nie-uwzględniona	Jednoznaczna, precyzyjna informacja jest zapisana w §12 projektu planu, w szczególności w ust 1 i 2.
		Budynki usługowo-handlowe do 2000 m ² Zwiększono dopuszczalną wielkość powierzchni użytkowej w budynkach usługowo-handlowych do 2000m ² , która dopuszczała pow. użytkową dopuszczalną do 1000m ² i zakaz lokalizacji usług o ponadlokalnym zasięgu oddziaływania. Wnioskuje się o pozostawienie ustaleń studium do 1000m ² . Projektu planu nie można uznać za zgodny ze studium wobec istniejącego w nim zapisu: „Zakaz lokalizacji usług o ponad lokalnym zasięgu oddziaływania” – budynki usługowo-handlowe o powierzchni powyżej 1000 m ² należy uznać za obiekty o ponad lokalnym charakterze. Istniejące lokalne w dzielnicy Stradom: Tesco, Wafelek, Biedronka posiadają powierzchnie poniżej 1000 m ² .	budynki usługowo-handlowe do 2000m ²	nie-uwzględniona	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art.10 ust. 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, - wynosi ona 2000 m ² . Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m ² . ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.
		Miejscowy plan zagospodarowania nie uwzględnia zarówno istniejącego zagospodarowania terenu jak i zagospodarowania planowanego przewidzianego ostatecznymi decyzjami administracyjnymi co wynika z art. 34 ust. 2 wymienionej ustawy. Przykład: Na terenie 8UH na działkach: - ul. Wazów nr 22 na działce znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej wybudowany		nie-uwzględniona	Projekt planu jest zgodny z aktualnym stanem prawnym nieruchomości w jego obszarze, jest także aktualną interpretacją ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniającą różnice wynikające ze zmian w zagospodarowaniu. Kwestię decyzji administracyjnych wydanych dla nieruchomości z obszaru uchwalanego planu regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Art.34, ust. 2.

			<p>w 2004 r., posiada on numer policyjny przyporządkowany do ul. Wazów, a nie ul. Sabinowskiej</p> <p>o 2 kondygnacjach</p> <p>- ul. Wazów nr 24 – wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne</p> <p>o 2 kondygnacjach, istnieje parterowy budynek mieszkalny</p> <p>- ul. Leszka Białego nr 4/działka przylegająca bezpośrednio do ww. działek – wybudowane dwa nowe budynki mieszkalne jednorodzinne o 2 kondygnacjach.</p> <p>Na tym terenie przewidziano zabudowę usługowo-handlową 8UH o wysokości 16m i 4 kondygnacjach. Przyjęcie w planie miejscowym jako podstawowego przeznaczenia – usługi, wprowadzie z dopuszczeniem budowy „mieszkań”, ale co można rozumieć pod tym pojęciem zabudowa mieszkalna wielorodzinna czy jednorodzinna, radykalnie odbiega od regulacji zawartej w studium</p>			
7	16.12. 2013 r.	ul. Wazów 22	<p>Nie zgadzamy się z zapisem w planie, który zmienia dopuszczalną wysokość naszej jak i sąsiednich posesji do niezrozumiałej przez nas wysokości, która dla 8 UH wynosi 16 m z możliwością 4 kondygnacji naziemnych. Pragniemy zauważyć, że warunki zabudowy wydane dla naszej działki w 2004 r. ograniczały wysokość budynku na około 6 m. Wszystkie budynki sąsiednie w okolicy, istniejące jak i nowo budowane (na ul. Wazów i Leszka Białego) mają średnią wysokość 5-8 m. Nie dopuszczalne jest by nagle w tym terenie powstawały budynki trzykrotnie wyższe. Wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie dopuszczalnych wysokości budynków w tym obszarze i zmianę tego zapisu na realne.</p>	wysokość zabudowy, liczba kondygnacji	nie-uwzględniona	<p>Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji, zatem nie jest uprawnione mechaniczne przenoszenie ustaleń decyzji administracyjnych wydanych w sprawach indywidualnych.</p>
			<p>W nazewnictwie w § 5 pkt 17 użyto stwierdzenia: „całkowita powierzchnia zabudowy” wg przywołanej normy nie istnieje taka definicja, a tylko „powierzchnia zabudowy”. Wnioskujemy o dokładne określenie.</p>	całkowita powierzchnia zabudowy	częściowo nie-uwzględniona	<p>Pojęcie „całkowitej powierzchni zabudowy” jest częścią wyrażenia, opisującego obowiązkowy parametr zasad kształtowania zabudowy, przywołanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15 ust.2 pkt 6. i używane jest w tym znaczeniu. Zrezygnowano z definiowania wyrażenia „całkowita powierzchnia zabudowy”</p>

				w słowniczku, § 5 pkt 17, pozostałe przeniebnumarowane.
Nasz budynek położony jest wzdłuż granic dwóch działek. Nie zgadzamy się zatem, by w planie brak było zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy przy granicy działki lub odległości od 1,5 m do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków lub sytuowaniu zabudowy gospodarczej. Wnioskujemy o wprowadzenie takiego zapisu.	zabudowa przy granicy działki	nie-uwzględniona		Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
W rozdz. II § 8 pkt 4 znajduje się zapis dotyczący ilości miejsc postojowych, który naszym zdaniem jest nie do przyjęcia. Wnioskuję o zmianę z 2 mp na 1 mp na 1 lokal mieszkalny. Zapis ten narzuca dla zabudowy jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie przy czym do wielkości wypełniających ten wskaźnik nie wlicza się liczb miejsc garażowych. Projektując garaż na dwa stanowiska postojowe dodatkowo należy zaprojektować jeszcze 2 mp na działce razem 4 mp, zachować jednocześnie odległości od granic i okien.. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na 1 mp na 1 lokal mieszkalny z dopuszczeniem miejsc w garażu.	ilość miejsc postojowych	częściowo nie-uwzględniona		Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: §8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych: 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m ² powierzchni użytkowej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.
Wnioskujemy o zmianę zapisu w planie odnośnie wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy Zapis w planie, który mówi, że: „Ustala się wskaźniki zagospodarowania: 1) powierzchnię zabudowy na 40% w stosunku do całkowitej powierzchni działki; 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,2 – max 1,6” jest nie do przyjęcia, gdyż ustala jedną wartość powierzchni zabudowy i zabrania budowy poniżej wskaźnika intensywności 1,2, w ten sposób całkowicie zabrania się nam i pozostałym mieszkańcom objętym planem jakichkolwiek prac budowlanych. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na dopuszczalną zabudowę do 40 % i zlikwidowanie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy.	częściowo nie-uwzględniona		Zapisy tego parametru wskazują maksymalną wielkość możliwej zabudowy jako procentowy udział w powierzchni działki lub terenu. Mając na względzie dążenie do pełniejszego zrozumienia zapisów, zdecydowano zmienić wyrażenie „na” w to miejsce jest „do”. Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”. Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się zatem do wszystkich jego elementów”.
Nie zgadzamy się by	powierzchnia	nie-		Studium uwarunkowań

		zwiększono dopuszczalną wielkość powierzchni użytkowej w budynkach usługowo-handlowych do 2000 m ² . Występuje tu niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań, która dopuszczała pow. użytkową dopuszczalną do 1000 m ² . Wnioskuję się o pozostawienie ustaleń studium do 1000 m ² .	obiektów usługowo-handlowych	uwzględniona	i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, - wynosi ona 2000 m ² . Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m ² . ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.
		Nie zgadzamy się z zapisem w planie nakazującym budować budynki z dachami symetrycznymi dwuspadowymi. Nasz budynek posiada dach jednospadowy i taki zapis w planie uniemożliwia jakąkolwiek przebudowę go. Wnioskujemy, by zmienić ten zapis iż nie dotyczy on budynków przebudowywanych, rozbudowywanych czy nadbudowywanych, a także tych które usytuowane są w granicy działek.	geometria dachów	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu stosowania dachów dwuspadowych.
		Nie zgadzamy się z zapisem w planie § 12 mówiącym o możliwości podziału działek „ustala się minimalną wielkość działek budowlanych dla poszczególnych terenów: h) 2000, 0 m ² – dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 8UH i 9UH”. Jest to niemożliwe do zrealizowania gdyż nasza działka posiada zaledwie 450 m ² . Naszą posesję w dwóch lokalach mieszkalnych zamieszkują dwie odrębne rodziny i w przypadku ewentualnego podziału działek zapis ten uniemożliwia nam to. Wnioskujemy o zlikwidowanie takiego zapisu.	minimalna powierzchnia działek budowlanych	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji uniemożliwiającej ewentualnego podziału działek. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.
		Jako bezpośredni sąsiedzi boiska sportowego położonego przy Szkole Podstawowej nr 21 nie zgadzamy się, by dotychczasowy teren sportu i rekreacji oznaczony w studium symbolem US zostało oznaczone symbolem 1U. Oznacza to, że na tym terenie można realizować funkcję usługową: oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej. Wnioskujemy o przywrócenie zapisu ze studium i oznaczenie tego terenu symbolem US.	1U – tereny zabudowy usługowej (boisko sportowe)	częściowo nie-uwzględniona	W § 25. postanowiono dodać ust. 2 Ustala się następujące zasady użytkowania terenu. Nakazuje się: (-) w pkt 2) zachowanie istniejącego zespołu obiektów sportowych.
		Naszym zdaniem projekt planu należy uznać za niezgodny ze studium	zgodność ze studium	nie-uwzględniona	Projekt planu należy uznać za nienaruszający ustaleń studium ze względu na praktyczną zgodność

			<p>teoretycznej zgodności z zapisami, wobec powyższych wniosków i uwag oraz z uwagi na niejednoznaczne zapisy. Wnioskujemy o zmiany w planie, które będą pokrywać się z zapisami w studium.</p>			z jego zapisami.
8	16.12. 2013 r.	ul. Wazów 25	<p>Wnoszę o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji „zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków oraz wprowadzenie możliwości budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej oraz budowy budynków parterowych”</p>	zabudowa przy granicy działki	nie-uwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
			<p>Wnoszę o zmianę zapisu w sprawie miejsc parkingowych, a mianowicie o uwzględnienie miejsc w garażu i przyjęcie 1 mp na 1 budynek.</p>	ilość miejsc postojowych	częściowo nie-uwzględniona	Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: §8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych: 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m ² powierzchni użytkowej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.
			<p>Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego intensywności zabudowy „od ...% do ...%” na zapis „do ...%” oraz aby powierzchnia zabudowy miała 30%. Wprowadzić zapis do 60% i do 30% zabudowy.</p>	intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy	nie-uwzględniona	Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”. Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się do wszystkich jego elementów.
			<p>Wnoszę o zmianę zapisu o konieczności budowy na całym terenie dachów dwuspadowych, wprowadzić zapis dopuszczający dachy inne w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i warunków działki w tym dachy jednospadowe.</p>	geometria dachów	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu stosowania dachów dwuspadowych.
9	16.12. 2013 r.	Wereszczyńscy Agnieszka i Andrzej Częstochowa ul. Wazów 22	<p>Nie zgadzamy się z zapisem w planie, który zmienia dopuszczalną wysokość naszej jak i sąsiednich posesji do niezrozumiałej przez nas wysokości, która dla 8UH wynosi 16 m z możliwością 4 kondygnacji naziemnych. Pragniemy zauważyć, że</p>	wysokość zabudowy, liczba kondygnacji	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstwem zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji

		warunki zabudowy wydane dla naszej działki w 2004 r. ograniczały wysokość budynku na około 6 m. Wszystkie budynki sąsiednie w okolicy, istniejące jak i nowo budowane (na ul. Wazów i Leszka Białego) mają średnią wysokość 5-8 m. Nie dopuszczalne jest. By nagle w tym terenie powstawały budynki trzykrotnie wyższe. Wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie dopuszczalnych wysokości budynków w tym obszarze i zmianę tego zapisu na realne.			nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji.
		W nazewnictwie w § 5 pkt 17 użyto stwierdzenia: „całkowita powierzchnia zabudowy” wg przywołanej normy nie istnieje taka definicja, a tylko „powierzchnia zabudowy”. Wnioskujemy o dokładne określenie.	całkowita powierzchnia zabudowy	częściowo nie-uwzględniona	Pojęcie „całkowitej powierzchni zabudowy” jest częścią wyrażenia, opisującego obowiązkowy parametr zasad kształtowania zabudowy, przywołanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 15 ust.2 pkt 6. i używane jest w tym znaczeniu. Zrezygnowano z definiowania wyrażenia „całkowita powierzchnia zabudowy” w słowniczku, § 5 pkt 17, pozostałe przenieśmowano
		Nasz budynek położony jest wzdłuż granic dwóch działek. Nie zgadzamy się zatem, by w planie brak było zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy przy granicy działki lub odległości od 1,5 m do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków lub sytuowaniu zabudowy gospodarczej. Wnioskujemy o wprowadzenie takiego zapisu.	zabudowa przy granicy działki	nie-uwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
		W rozdz. II § 8 pkt 4 znajduje się zapis dotyczący ilości miejsc postojowych, który naszym zdaniem jest nie do przyjęcia. Wnioskuję o zmianę z 2 mp na 1 mp na 1 lokal mieszkalny. Zapis ten narzuca dla zabudowy jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie przy czym do wielkości wypełniających ten wskaźnik nie wlicza się liczb miejsc garażowych. Projektując garaż na dwa stanowiska postojowe dodatkowo należy zaprojektować jeszcze 2 mp na działce razem 4 mp, zachować jednocześnie odległości od granic i okien.. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na 1 mp na 1 lokal mieszkalny z dopuszczeniem miejsc w garażu.	Ilość miejsc postojowych	częściowo nie-uwzględniona	Zapisy zostaną zmienione i otrzymają brzmienie: §8 ust. 4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem, do wielkości wypełniających te wskaźniki nie wlicza się liczb miejsc garażowych: 1) dla zabudowy, obiektów handlu i usług – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 25 m ² powierzchni użytkowej; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na nieruchomości, na której wykonywane są usługi drobne.
		Wnioskujemy o zmianę zapisu w planie odnośnie wskaźnika zabudowy oraz intensywności zabudowy	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności	częściowo nie-uwzględniona	Zapisy tego parametru wskazują maksymalną wielkość możliwej zabudowy jako procentowy udział w powierzchni działki lub

		<p>Zapis w planie, który mówi, że: „Ustala się wskaźniki zagospodarowania: 1) powierzchnię zabudowy na 40% w stosunku do całkowitej powierzchni działki; 2) wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,2 – max 1,6” jest nie do przyjęcia, gdyż ustala jedną wartość powierzchni zabudowy i zabrania budowy poniżej wskaźnika intensywności 1,2, w ten sposób całkowicie zabrania się nam i pozostałym mieszkańcom objętym planem jakichkolwiek prac budowlanych. Wnioskujemy o zmianę tego zapisu na dopuszczalną zabudowę do 40 % i zlikwidowanie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.</p>	zabudowy.		<p>terenu. Mając na względzie dążenie do pełniejszego zrozumienia zapisów, zdecydowano zmienić wyrażenie „na” w to miejsce jest „do”. Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”. Zapisy o intensywności zagospodarowania odnoszą się zatem do wszystkich jego elementów/budynków zabudowanych na działce lub terenie.</p>
		<p>Nie zgadzamy się by zwiększano dopuszczalną wielkość powierzchni użytkowej w budynkach usługowo-handlowych do 2000 m². Występuje tu niezgodność z ustaleniami studium uwarunkowań, która dopuszczała pow. użytkową dopuszczalną do 1000 m². Wnioskujemy się o pozostawienie ustaleń studium do 1000 m².</p>	powierzchnia obiektów usługowo-handlowych	nie-uwzględniona	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy nie zawiera ograniczeń powierzchni usługowo-handlowej innej niż mająca swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust. 3 pkt. 4, - wynosi ona 2000 m². Zapisy pierwotnej wersji studium zawierające inne niż 2000 m². ograniczenia zostały uchylone wyrokami sądów administracyjnych jako niezgodne z prawem.</p>
		<p>Nie zgadzamy się z zapisem w planie nakazującym budować budynki z dachami symetrycznymi dwuspadowymi. Nasz budynek posiada dach jednospadowy i taki zapis w planie uniemożliwia jakąkolwiek przebudowę go. Wnioskujemy, by zmienić ten zapis iż nie dotyczy on budynków przebudowywanych, rozbudowywanych czy nadbudowywanych, a także tych które usytuowane są w granicy działek.</p>	geometria dachów	nie-uwzględniona	<p>Zapisy projektu planu nie wprowadzają bezwzględnego wymogu stosowania dachów dwuspadowych.</p>
		<p>Nie zgadzamy się z zapisem w planie § 12 mówiącym o możliwości podziału działek „ustala się minimalną wielkość działek budowlanych dla poszczególnych terenów: h) 2000, 0 m² – dla terenów oznaczonych kolejno symbolami 8UH i 9UH”. Jest to niemożliwe do zrealizowania gdyż nasza działka posiada zaledwie 450 m². Naszą posesję w dwóch lokalach</p>	minimalna powierzchnia działek budowlanych	nie-uwzględniona	<p>Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji uniemożliwiającej ewentualnego podziału działek. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust 1 i 2.</p>

			mieszkalnych zamieszkują dwie odrębne rodziny i w przypadku ewentualnego podziału działek zapis ten uniemożliwia nam to. Wnioskujemy o zlikwidowanie takiego zapisu.			
			Naszym zdaniem projekt planu należy uznać za niezgodny ze studium pomimo teoretycznej zgodności z zapisami, wobec powyższych wniosków i uwag oraz z uwagi na niejednoznaczne zapisy. Wnioskujemy o zmiany w planie, które będą pokrywać się z zapisami w studium.	zgodność ze studium	nie-uwzględniona	Projekt planu należy uznać za nienaruszający ustaleń studium ze względu na praktyczną zgodność z jego zapisami,
			Ograniczenia, które wprowadza nowy plan miejscowy dotyczą całego obszaru planu. Powyższe uwagi zastosować można do każdej posesji objętej planem. Wnioskujemy o ponowną wizytę w naszej dzielnicy, przyjrzeniu się istniejącej zabudowie, wielkości działek, wysokościom budynków, ponowne przeanalizowanie projektu i stworzenie planu. Który pozwoli naszej dzielnicy w końcu się rozwinąć. Prosimy o nieograniczanie mieszkańcom możliwości rozwoju dzielnicy, co na pewno korzystnie wpłynie na wizerunek całego miasta.		nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstw zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji.
10	17.12. 2013 r.	dz. nr ewid. 30/4 obr. 329	Wnoszę o ustalenie funkcji podstawowej jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług i działalności nieuciążliwej bez ograniczania maksymalnego 30 % udziału w powierzchni i kubaturze.	14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami właścicieli nieruchomości. Zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo-usługowej.
11	17.12. 2013	dz. nr ewid. 30/1 obr. 329 dz. nr ewid. 30/3 obr. 329	Ustalenie funkcji podstawowej jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług i działalności nieuciążliwej bez ograniczania maksymalnego 30 % udziału w powierzchni i kubaturze.	14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami właścicieli nieruchomości. Zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo-usługowej.
12	17.12. 2013 r.	dz. nr ewid. 30/6 obr. 329 dz. nr ewid. 38 obr. 329	Ustalenie funkcji podstawowej jako teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem możliwości wykonywania usług i działalności nieuciążliwej bez ograniczania maksymalnego 30 % udziału w powierzchni i kubaturze.	14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami właścicieli nieruchomości. Zakwalifikowanie działek do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie da się pogodzić z dopuszczeniem do nielimitowanego rozwoju funkcji handlowo-usługowej
			Nadanie części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią funkcji UH (tereny pod usługi i handel) oraz w części na styku z zachodnią	2 ZP – tereny zieleni urządzonej 3KDG – tereny dróg publicznych - głównych	częściowo nie-uwzględniona	Przebieg linii rozgraniczającej tereny 19UH i 2ZP zostanie zmieniony i tym samym, zachodnia część działki nr ewid. 38 obręb 329 zostanie zaliczona do terenu 19UH. Obsługa komunikacyjna poprzez drogę

			granicą nieruchomości – funkcji KDL (dojazdowa droga lokalna) jako przedłużenie ul. Podmiejskiej oraz przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu. Jednocześnie wnoszę o likwidację zapisów wynikających z § 29 załącznika projektu uchwały dotyczącego tworzonego planu w stosunku do posiadanej działki.	ZE/ZZ – tereny zieleni zagrożone podtopieniami		wewnętrzna nie wyznaczona na rysunku planu.
<i>Uwagi wniesione po II wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu</i>						
1	28.02.2014 r.	dz. nr ewid. 208 obręb 297	<p>Wg § 12 pkt 2 ppkt 1 proponowanej uchwały moja działka nie mieści się w minimalnych wielkościach, o których mowa w tym punkcie, czyli wynika z tego, że nie spełnia wymogów dotyczących działek budowlanych.</p> <p>Wg § 12 pkt 2 ppkt 2 ustęp b moja działka nie spełnia minimalnej szerokości frontu działki od ulicy Sabinowskiej czyli szerokości 25 m, bo ma szerokość 17 m i ze względu na jej przyleganie do ulicy Bałuckiego nie spełnia wymogu określonego w ppkt 2 ustęp d gdyż ma szerokość 22 m a minimalna wynosi 30 m.</p> <p>Podtrzymuje swoją uwagę dotyczącą wprowadzenia zaproponowanych linii zabudowy od pasa drogowego ul. Sabinowskiej i ul. Bałuckiego, która uniemożliwia wybudowanie jakiegokolwiek budynku, przy konieczności zachowania odległości od sąsiedniej działki znajdującej się na wschód od mojej, minimalnej odległości 4m (odległości ta przy zabudowanych oknach wzrasta do 7m), przy całkowitej szerokości mojej działki wzdłuż ul. Bałuckiego wynoszącej 22m. Pokazana linia zabudowy sięgająca od ulicy Sabinowskiej na odległość 11m spowodowałaby, że nowo powstały budynek może mieć szerokość co najwyżej 6m. Analogiczna jest sytuacja od strony ul. Bałuckiego. Pragnę przypomnieć, że mój budynek jest ponad 70 letni i jest zbudowany w 90% z kamienia wapiennego, a olbrzymie natężenie ruchu na ul. Sabinowskiej i występujące drgania od pojazdów samochodowych powodują zarysowania się ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynku, powodując jego degradację.</p>	17UH- tereny zabudowy usług i handlu	<p>nie-uwzględniona</p> <p>nie-uwzględniona</p> <p>nie-uwzględniona</p>	<p>Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.</p> <p>Zaproponowane ustalenia projektu planu wprowadzają niezbędną korektę linii zabudowy na działce wnioskodawcy poprzez nawiązanie do sąsiedniej zabudowy.</p>

			<p>Obecnie gromadzę środki finansowe celem zburzenia dotychczasowego budynku i wybudowanie nowego.</p> <p>Wnoszę aby na mojej nieruchomości obowiązywały normy hałasu wymienione w „Zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego” pkt 1 ustęp 2 czyli dla terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Ze względu na powierzchnię mojej działki wynoszącą 391 m² nie widzę możliwości spełnienia wymogu minimalnego wskaźnika parkingowego, o którym mowa w §8 pkt 4 ppkt 1, gdyż przy spełnieniu tych warunków w budynku mieszkalnym wraz ze sklepem o powierzchni użytkowej 130m² (tak jest obecnie) powinien mieć prawie 6 miejsc parkingowych, przy założeniu przeciętnej wielkości 18m² na jedno miejsce powoduje zajęcie 108 m²</p> <p>Ze względu na charakter dzielnicy, która charakteryzuje się wyłącznie zabudową jednorodziną proponuję zapis w § 10 pkt 1 ustęp 2 o ograniczeniu powierzchni obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 1000 m².</p> <p>Proponuję zmianę § 11 pkt 2 tak aby zezwalał na lokalizację wiat i innych obiektów kubaturowych o charakterze tymczasowym.</p> <p>Podtrzymuję swoją propozycję dotyczącą § 23 i proponuję zmianę na funkcję MN czyli teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z takimi samymi zapisami jak w § 15 pkt 1 ustęp 1 i 2 oraz w § 15 pkt 2 ustęp 1. Przecież charakter mieszkaniowy tej części dzielnicy jest od wielu dziesięcioleci.</p> <p>Wnoszę o usunięcie zapisu w § 23 pkt 2 ustęp 1 ze względu na małą powierzchnię posiadanej przeze mnie działki. Chciałabym przypomnieć, że takich wielkości działek w tej części dzielnicy Stradom jest dużo.</p> <p>Z § 23 pkt 3 ustęp 2 wynika, że powierzchnia zabudowy będzie większa od</p>			<p>nie-uwzględniona</p> <p>Uwaga bezprzedmiotowa, ustalenia planu nie są narzędziem zdolnym wpływać na zmianę wielkości fizycznych jaką jest poziom hałasu. Na poprawę sytuacji wpłynie „przeniesienie” ruchu o charakterze tranzytu zewnętrznego i międzydzielnicowego na projektowaną 3KDG oraz „odsunięcie” linii zabudowy.</p> <p>nie-uwzględniona</p> <p>Uwaga bezprzedmiotowa, ustalenia planu nie mają wpływu na fizyczne właściwości działki.</p> <p>nie-uwzględniona</p> <p>Ograniczenie wielkości powierzchni usługowo-handlowej ma swoje źródło w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10 ust 2 pkt 8 i art.15 ust.3 pkt. 4, - wynosi ona 2000 m², stosowanie innych ograniczeń jest prawnie nieskuteczne.</p> <p>nie-uwzględniona</p> <p>Jednym z podstawowych zadań niniejszego projektu planu jest uporządkowanie i podniesienie standardu zagospodarowania w jego obszarze, dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych byłoby działaniem niepożądanym</p> <p>nie-uwzględniona</p> <p>Położenie nieruchomości na narożniku skrzyżowania skłania do sprawowania funkcji usługowo-handlowej jak zaproponowano w projekcie planu dopuszczając jednocześnie funkcję mieszkaniową.</p> <p>nie-uwzględniona</p> <p>Uwaga bezprzedmiotowa, ustalenia planu nie mają wpływu na fizyczne właściwości działki. Rozwiązaniem problemu będzie np. zabudowa na działce obiektu wywołującego minimalne potrzeby parkingowe.</p> <p>nie-uwzględniona</p> <p>Zapisy projektu planu posługują się zdefiniowanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu</p>
--	--	--	---	--	--	--

			powierzchni działki – jest to nieosiągalne (stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może być większy od 1).			przestrzennym oraz rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
			Usunięcie zapisu w § 23 pkt 3 ustęp 3 ze względu na małą powierzchnię działki albo zmianą na „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniejszą niż 20%. Przykładowo: powierzchnia zabudowy 130 m ² dodajemy do tego 6 miejsc parkingowych o powierzchni 18 m ² każde co razem daje 248 m ² , a powierzchnia biologicznie czynna ma mieć 25% z 391 m ² co daje nam powierzchnię 98 m ² . Suma 98 m ² + 248 m ² =346 m ² , a więc zostaje tylko 45 m ² na ewentualny chodnik dojazdowy i dojazd utwardzony do garażu.		nie-uwzględniona	zharmonizowanymi wielkościami parametrycznymi. Nieporozumieniem jest traktowanie tych parametrów jako wielkości fizycznych, a także dokonywanie wybiórczych zmian.
			Zmiany zapisu w § 23 pkt 3 ustęp 4 ze względu na zwiększenie kąta nachylenia do 30 ° połączy z możliwością zastosowania dachów tak jak w terenach MN.		nie-uwzględniona	
			W aktualnej sytuacji materialnej większości mieszkańców tej części dzielnicy Stradom uważam, że wprowadzenie opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości aż 30% jest bardzo wysoką tym bardziej, iż nie wskazano żadnych podstaw wskazujących na jej wyliczenie.		nie-uwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego
2	14.03. 2014 r.	dz. nr ewid. 1/4, obręb 357	W rozdziale II, § 12, ust. 2 pkt 1,k) dla terenu obejmującego moją nieruchomość ustalono minimalną wielkość działki budowlanej na 8000m ² – wnoszę o ustalenie tego parametru na 2000m ²	19 UH- tereny zabudowy usług i handlu	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy a dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.
			W rozdziale II, § 12, ust. 2 pkt 2,b) ustalono minimalną szerokość frontu działki od ul. Sabinowskiej na 50m – wnoszę o ustalenie tego parametru na 40m		nie-uwzględniona	
			W rozdziale III § 24 minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla jednostki 19UH ustalono na 1,0 – wnoszę o usunięcie tego zapisu lub ustalenie wskaźnika minimalnego na 0,3.		częściowo nie-uwzględniona	Zdecydowano aby w rozdziale III § 24 minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla jednostki 19UH ustalić na 0,8
3	17.03. 2014 r.	dz. nr ewid. 32 obręb 297	Proszę o wyjaśnienie powodu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatku w przypadku jej zbycia (30%) dla terenów zabudowy	11 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej,	nie-uwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na

			<p>jednorodzinnej. Sąsiedztwo ruchliwej drogi dla budownictwa powoduje znaczący spadek wartości tych terenów, a nie jak jest w uchwale Rady Miasta ich wzrost. Jeżeli hałas będzie na tyle uciążliwy, że będę musiał sprzedać swój dom, to nie dość że jego wartość ze względu na sąsiedztwo będzie mniejsza to jeszcze mam za to zapłacić dodatkowo 30%.</p>	<p>jednorodzinnej</p>		<p>realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Zapisy planu nie zawierają ustaleń wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, odnoszą się tylko do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości</p>
4	21.03.2014 r.	<p><i>nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga</i></p>	<p>Jednoznaczne określenie klasy i szerokości wszystkich dróg: KDG, KDZ, KDL, KDD na rysunku planu i ustalenie linii zabudowy zawsze poza określoną szerokością pasa drogowego z dopuszczeniem parkowania w pasie drogowym. Szczególnie dotyczy to ul. Sabinowskiej i Piastowskiej.</p>	<p>KDG, KDZ, KDL, KDD – tereny dróg publicznych, główna, zbiorcza, lokalna, dojazdowa</p>	<p>nie-uwzględniona</p>	<p>Klasy i szerokości wszystkich dróg: KDG, KDZ, KDL, KDD zostały jednoznacznie określone na rysunku i w tekście planu, które należy odczytywać jednocześnie. Linie zabudowy ustalono zawsze poza określoną, normatywną lub większą szerokością pasa drogowego. O dopuszczeniu do parkowania w pasie drogowym decyduje zarządca drogi kierując się przepisami ustaw o drogach publicznych i prawo o ruchu drogowym – dokonując także indywidualnej oceny sytuacji. W projekcie planu miejscowego uregulowano minimalne wskaźniki parkingowe oraz sposób ich zapewnienia. Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 r.</p>
			<p>W § 9 „dopuszcza się lokalizację na dachach budynków urządzeń telekomunikacyjnych ...” - ograniczyć do budynków usługowych i określić jednoznacznie wysokość lub przewyższenie.</p>	<p>zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>nie-uwzględniona</p>	<p>Dopuszczenie do lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych regulują przepisy ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, zapis § 9 ust. 2 pkt.3 wynika ze stosowania tych przepisów. Wysokości maksymalne, wszystkich bez wyjątku obiektów budowlanych, są w projekcie planu ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale III- Przeznaczenie terenów oraz szczegółowe warunki ich zagospodarowania.</p>
			<p>§ 31 – opłata adiacencka – wyłączyć z opłaty istniejące MN.</p>	<p>opłata planistyczna</p>	<p>nie-uwzględniona</p>	<p>Przedmiotem planu nie jest ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej. § 31 projektu uchwały reguluje wysokość stawki służącej do naliczenia opłaty planistycznej, tzw. renty planistycznej. Ustalenie wysokości tej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu</p>

				zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia planu odnoszą się do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości.
	Ustalenie jednej stałej wysokości jednej kondygnacji dla tego samego przeznaczenia lub kondygnacji i przewyższenia ze względu np. na wysokie dachy.	wysokość zabudowy	nie-uwzględniona	W projekcie planu miejscowego warunki zabudowy uregulowano co do zasady w szczegółowych warunkach zagospodarowania ustalając stosowne wskaźniki pozostawiając swobodę wyboru w zakresie kształtowania formy obiektów ich projektantom i umożliwiając stosowanie indywidualnych rozwiązań w ich projektach budowlanych.
	Wniosek formalny zapis „do np.3 kondygnacji włącznie” a nie „do np. 3 kondygnacji”	wysokość zabudowy	nie-uwzględniona	Zapis „do 3 kondygnacji” należy oczywiście rozumieć jak: „do 3 kondygnacji włącznie”.
	Wnioskujemy kolejny raz o uwzględnienie w planie strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz określenie sposobu ochrony terenów zalewowych przed zabudową poprzez wprowadzenie zapisów i stref na rysunku planu	ZE/ZZ – tereny zieleni zagrożone podtopieniami	nie-uwzględniona	Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej działając na podstawie, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn.zm.) dokonał wstępnej oceny ryzyka powodziowego i nie zakwalifikował tego terenu jako obszaru szczególnie zagrożonego powodzią.
	Wnioskujemy o pozostawienie zapisów ze studium dla terenów oznaczonych w planie symbolem 8 UH „zabudowa podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową dopuszczalną jak w studium uwarunkowań, która dopuszczała zabudowę usługową	8 UH – tereny zabudowy usług i handlu	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstw zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania. Ponadto na większej części obszaru projektu planu występuje znaczne przemieszanie funkcji, utrzymane i poddane koniecznej sanacji
	Dotyczy obniżenia wysokości budynków i ilość kondygnacji przyjętych w planie – wnioskujemy o ich zmniejszenie. Wniosek nasz w tym zakresie został częściowo uwzględniony, w dalszym ciągu wnioskujemy o: - rozdz. II § 22 pkt 3 ppkt 4 – teren 16 UH: zapis niezgodny ze studium, które dopuszcza zabudowę jedynie do 3 kondygnacji, a zapisano 4 kondygnacji naziemne 16 m wysokości. - wnioskujemy o zmniejszenie wysokości na terenie 8 UH z 14 m na 12 m, jak zmieniono w innych terenach.	wysokość zabudowy	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstw zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania i jako skierowane do podejmujących aktywność inwestycyjną w dłuższej perspektywie czasowej, uwzględniają potencjalne zwiększenie intensywności zabudowy.
	Wnioskujemy w dalszym ciągu o jednoznaczne wyjaśnienie pojęcia „mieszkania” - czy to jest zabudowa wielorodzinna, bo został wprowadzony zapis zabudowy jednorodzinnej jako dopuszczalnej	pojęcie „mieszkania”	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu w §5 ust. 2 pkt 1), 2), 3) przywołują potrzebne ustalenia wyczerpujące to zagadnienie i odsyłając m.in.. do rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

				i wyjaśniony.			odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tam §3 pkt 9) mieszkanie — rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
				Wnioskujemy o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji „zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 m do 3 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków” oraz wprowadzenie możliwości „budowy budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej”	zabudowa przy granicy działki	nie-uwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
				Wnioskujemy o likwidację zapisu w rozdz. II § 8 pkt 4 „nie wlicza się liczby miejsc garażowych”.	miejsca postojowe	nie-uwzględniona	Dla ułatwienia prawidłowego odczytania ustalenia do zapisu § 8 ust. 4 „nie wlicza się liczby miejsc garażowych” dodano wyrażenie „Innych niż ogólnodostępne”.
				Zmienić zapis dotyczący zabudowy w terenach MN „od ...% do ...%” na zapis „do ... %”	intensywność zabudowy	nie-uwzględniona	Wskaźnik intensywności zabudowy jest zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako najmniejsza i największa wartość ilorazu całkowitej powierzchni wszystkich budynków i powierzchni działki lub terenu, nie może więc być przez akt prawa miejscowego „modyfikowana”.
				Wprowadzić zapis „dachy dwuspadowe z dopuszczeniem dachów w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i warunków działki”	geometria dachów	nie-uwzględniona	Przywoływane zapisy dotyczą nowej, projektowanej zabudowy.
				Uwzględnić pasy drogowe ul. Piastowskiej i Sabinowskiej w projektowanej linii zabudowy dla nowej zabudowy i zmniejszyć wysokość zabudowy	pasy drogowe, wysokość zabudowy	nie-uwzględniona	Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 r.
				Dotyczy podziału i scalenia wielkości działek – jeżeli ten zapis nie dotyczy terenów zabudowanych istniejących to należy to jednoznacznie napisać	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu nie wprowadzają regulacji ustalającej wielkości i innych parametrów działek innych niż wynikających z wymagań procedury scalania i podziału nieruchomości opisanej w rozdziale 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednoznaczna, precyzyjna informacja dotycząca tej kwestii jest zapisana w § 12 projektu planu, w szczególności w ust. 1 i 2.
				Wnioskujemy o pozostawienie zapisów ze studium dla terenów	8 UH – tereny zabudowy usług i handlu	nie-uwzględniona	Przyjęte rozwiązania są podyktowane: wnioskami uczestników/właścicieli

			oznaczonych w planie symbolem 8 UH „zabudowa podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową dopuszczalną jak w studium uwarunkowań która dopuszczała do realizacji zabudowę usługową			nieruchomości, wynikami analiz wskazujących tendencje do zmian zagospodarowania poszczególnych terenów oraz następstw zasadniczych zmian jakie nastąpią wskutek realizacji nowego zagospodarowania i jako skierowane do podejmujących aktywność inwestycyjną w dłuższej perspektywie czasowej, uwzględniają potencjalne zmiany, w szczególności zmiany funkcjonalne zabudowy.
			Uwagi końcowe: stwierdzamy, że projekt planu nie może zostać uznany za zgodny ze studium uwarunkowań pomimo teoretycznej zgodności z zapisami, wobec powyższych uwag i wniosków oraz faktu, że pomija się i nie zabezpiecza żywotnych interesów mieszkańców dzielnicy Stradom, a także miasta.	zgodność ze studium	nie-uwzględniona	Projekt planu należy uznać za nienaruszający ustaleń studium ze względu na praktyczną zgodność z jego zapisami.
<i>Uwagi wniesione po III wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu</i>						
1	20.06.2014 r.	<i>nie oznaczono nieruchomości, której dotyczy uwaga</i>	Jednoznaczne zakwalifikowanie każdej drogi, będącej we własności i obsługiwanej przez gminę, zgodnie z klasyfikacją dróg w obowiązującej ustawie o drogach publicznych i określenie linii rozgraniczającej.	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	nie-uwzględniona	W projekcie planu jednoznacznie zakwalifikowano wszystkie drogi zgodnie z klasyfikacją dróg. Tereny , w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia osiągnięcie minimalnej szerokości pasa drogowego będą obsługiwane z dróg wewnętrznych, w tym również z dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy.
			Określenie procentowe wielkości kubaturowej (lub, i) powierzchniowej funkcji dopuszczalnej, przy założeniu że funkcja podstawowa powinna mieć wielkość przeważającą, tak jak to zrobiono np. w sektorze 6, 14, 15 UH	UH – tereny zabudowy usług i handlu; funkcja „mieszkania”	nie-uwzględniona	W projekcie planu dla terenów o przeznaczeniu podstawowym UH dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych nie wprowadzając limitów wielkościowych. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji frontowych budynków.
			Na wszystkich terenach dopuszczających zabudowę jednorodziną (MN) określić intensywność zabudowy na „od zera % do xxx%.	wskaźnik intensywności zabudowy na terenach MN	nie-uwzględniona	Nie można ustalić najniższej wielkości wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie „0%” ponieważ byłoby to sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto wskaźnik intensywności zabudowy opisuje się liczbą rzeczywistą nie odsetkiem w %.
			Ustalenie linii zabudowy szczególnie od ulicy Piastowskiej i Sabinowskiej dla nowych inwestycji w pierzei, przy uwzględnieniu szerokości obowiązujących linii rozgraniczających dla dróg zbiorczych.	linie zabudowy od ulic Piastowskiej i Sabinowskiej	nie-uwzględniona	Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 roku. Linie zabudowy wyznaczono kierując się istniejącym stanem zagospodarowania.
2	23.06.2014 r.	Pohorecki Adam Częstochowa dz. nr ewid. 47 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną	ZZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system

			zachodnią.			przewietrzania miasta.
			Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
3	23.06.2014 r.	dz. nr ewid. 47 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
			Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
4	23.06.2014 r.	dz. nr ewid. 47 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
			Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
5	25.06.2014 r.	dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
			Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
6	25.06.2014 r.	dz. nr ewid. 48/3 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	21UH – tereny zabudowy usług i handlu; 2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta z zachowaniem istniejącej zabudowy.
			Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
7	26.06.2014 r.		W związku z oznaczeniem działki symbolem UH a tym samym uznanie jej podstawowego przeznaczenia na zabudowę usługową i handlową oraz miejsca postojowe, czują się poszkodowana zarówno mając na uwadze spadek wartości nieruchomości w przypadku chęci jej odsprzedaży w ręce prywatne, a tym bardziej znacznych ograniczeń zawartych w § 20 projektu mpzp.	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	nie-uwzględniona	W projekcie planu dla terenów o przeznaczeniu podstawowym UH dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
			Zapis w § 31, mówiący o naliczeniu opłaty w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 30% jest wręcz skandaliczny i nie mający żadnych	stawka procentowa służąca do naliczenia opłaty z tyt. wzrostu wart.	nie-uwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych

			realnych podstaw.	nieruchomości		w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia planu nie zawierają ustaleń wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, odnoszą się tylko do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości
8	26.06. 2014 r.	dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
			Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
9	26.06. 2014 r.	dz. nr ewid. 48/4 obr. 329	Nadanie funkcji UH (tereny pod usługi i handel) części działki leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
			Przesunięcie lokalizacji planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	3KDG – tereny dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	Postulat „przesunięcia” na wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
10	26.06. 2014 r.	działki leżące przy ul. Sabinowskiej	Sprzeciw w sprawie zakwalifikowania działek leżących przy ulicy Sabinowskiej do kategorii usługowo-handlowej. Konsekwencjami takiej kwalifikacji będą niekorzystne zmiany dotyczące ewentualnej zabudowy i podatku od sprzedaży.	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	nie-uwzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej ustalono przeznaczenie podstawowe usługowo-handlowe mając na względzie stworzenie możliwości przekształcania zabudowy w kierunku „ulicy handlowej”, dopuszczono jednocześnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
11	26.06. 2014 r.	dz. nr ewid.48/5 obr. 329	Wnoszę o nadanie części działki leżącej pomiędzy projektowanym przebiegiem drogi oznaczonej w projekcie jako 3KDG a ul. Podmiejską funkcji UH (tereny zabudowy usług i handlu)	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
12	27.06. 2014 r.	dz. nr ewid. 48/5 obr. 329	Nadanie działce leżącej pomiędzy planowanym przebiegiem drogi głównej a stroną zachodnią funkcji UH (tereny pod usługi i handel) oraz zabudowę niską.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
			Przesunięcie lokalizacji	3KDG –	nie-	Postulat „przesunięcia” na

			planowanej drogi 3KDG maksymalnie do wschodniej krawędzi obszaru opracowywanego planu.	tereny dróg publicznych głównych	uwzględniona	wschód, planowanej drogi 3KDG został zrealizowany w aktualnym wariantcie projektu planu.
13	27.06.2014 r.	dz. nr ewid. 46 obr. 329	Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	2ZP – tereny zieleni urządzonej,	nie-uwzględniona	Zachowano ograniczenia zagospodarowania ustalając przeznaczenie podstawowe jako tereny zieleni urządzonej i utrzymując system przewietrzania miasta.
14	27.06.2014 r.	działki leżące przy ul. Sabinowskiej	Sprzeciw w sprawie zakwalifikowania działek leżących przy ul. Sabinowskiej do kategorii usługowo-handlowej. Konsekwencjami takiej kwalifikacji będą niekorzystne zmiany dotyczące ewentualnej zabudowy i podatku od sprzedaży.	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	nie-uwzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej ustalono przeznaczenie podstawowe usługowo-handlowe mając na względzie stworzenie możliwości przekształcania zabudowy w kierunku „ulicy handlowej”, dopuszczono jednocześnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
15	30.06.2014 r.	nie oznaczono nieruchomości, której uwaga dotyczy	Wnioskuje o uwzględnienie w planie strefy bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz określenie sposobu ochrony terenów zalewowych przed zabudową poprzez wprowadzenie zapisów i stref na rysunku.		nie-uwzględniona	Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej działając na podstawie, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145, z późn. zm.) dokonał wstępnej oceny ryzyka powodziowego i nie zakwalifikował tego terenu jako obszaru szczególnie zagrożonego powodzią.
			Wnioskuje o pozostawienie zapisów ze studium dla terenów oznaczonych w planie symbolem 8UH - zabudowa podstawowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową dopuszczalną jak w studium uwarunkowań, która dopuszczała do realizacji zabudowę usługową	8UH – tereny zabudowy usług i handlu;	nie-uwzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej ustalono przeznaczenie podstawowe usługowo-handlowe mając na względzie stworzenie możliwości przekształcania zabudowy w kierunku „ulicy handlowej”, dopuszczono jednocześnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkania z wyłączeniem najniższych kondygnacji nadziemnych, ponadto dopuszczono przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów. Pierwszeństwo handlu i usług ma charakter jakościowy i dotyczy najniższych kondygnacji ewentualnych nowych budynków frontowych lub przebudowy istniejących, której celem byłaby zmiana sposobu użytkowania.
			Obniżenie wysokości budynków i ilość kondygnacji przyjętych w planie: - zmniejszenie wysokości na terenie 8UH z 14m na 12m, - zapis w rozdziale II § 22 pkt 3 ppkt 4 – teren 16UH jest niezgodny ze studium, które	wysokość zabudowy	nie-uwzględniona	W projekcie planu dla terenów położonych wzdłuż ulicy Sabinowskiej – 8UH, ustalono parametry zabudowy uwzględniające gabaryty sąsiedniej zabudowy. Ograniczenie jakie sformułowano w studium dotyczy ewentualnej zabudowy mieszkaniowej

		dopuszcza zabudowę jedynie do 3 kondygnacji, a zapisano 4 kondygnacje naziemne 16 m wysokości.			wielorodzinnej, nie dotyczy więc tego przypadku.
		Wnioskuje o jednoznaczne wyjaśnienie pojęcia „mieszkania” i umieszczenie takiego zapisu w słowniczku w rozdziale I § 5.	pojęcie „mieszkania”	nie-uwzględniona	Zapisy projektu planu w §5 ust. 2 pkt 1), 2), 3) przywołują potrzebne ustalenia wyczerpująco to zagadnienie i odsyłając m.in. do rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tam §3 pkt 9) mieszkanie — rozumie się przez to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego.
		Wnioskuje o wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu realizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 m do 3,0 m przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków oraz wprowadzenie możliwości budowy budynków gospodarczych w granicy działki np. za zgodą notarialną właściciela działki sąsiedniej.		nie-uwzględniona	Uwaga nie dotyczy materii projektu planu - kwestie te są przedmiotem regulacji ustawy prawo budowlane i jako takie nie mogą podlegać modyfikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, akcie prawa miejscowego.
		Wnioskuje o likwidację zapisu w rozdziale II § 8 pkt 4 „nie wlicza się liczby miejsc garażowych”.	wskaźniki parkingowe	nie-uwzględniona	W projekcie planu ustalono minimalne wskaźniki parkingowe, których wypełnienie ma zapewnić minimum komfortu parkowania przybywających na posesję, w tym klientów handlu i usług. Miejsca w garażu indywidualnym czy służącym pojazdom innego podmiotu/przedsiębiorstwa nie służą temu celowi i nie mogą być uwzględniane przy wyliczaniu minimalnego zapotrzebowania na miejsca parkingowe.
		Zmienić zapis dotyczący wskaźnika intensywności zabudowy na terenach zabudowy jednorodzinnej 8MN z „od 0,4 max 0,6%” na zapis np. „od 0,2 max 0,6%”.	wskaźnik intensywności zabudowy	nie-uwzględniona	W treści uwagi błędnie przyjęto, że wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się wyłącznie do budynku mieszkalnego, podczas gdy wyraża on iloraz powierzchni wszystkich obiektów projektowanych/zbudowanych na danej nieruchomości w stosunku do jej powierzchni i opisuje się go liczbą rzeczywistą nie odsetkiem w %.
		Wprowadzić zapis w rozdziale II § 9 pkt 3 że nie dotyczy to telefonii przesyłowej komórkowej.		nie-uwzględniona	Proponowany zapis byłby sprzeczny z przepisami obowiązującego prawa.
		Uwzględnić pasy drogowe ulic Piastowskiej i Sabinowskiej w projektowanej linii zabudowy dla nowej zabudowy i zmniejszyć wysokość zabudowy.		nie-uwzględniona	Ulice Sabinowska i Piastowska położone są poza granicami opracowania projektu planu, które wskazano w uchwale Nr 343/XX/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 marca 2012 roku. Linie zabudowy wyznaczono kierując się

						istniejącym stanem zagospodarowania.
			Konieczność wprowadzenia na planie oznaczenia kategorii dla ulic: Wazów, Batorego, Poniatowskiego, Warneńczyka, Jagiełły, Łokietka, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, Mieszka Starego, Zamoyskiego, Rycerskiej.		nie-uwzględniona	W projekcie planu jednoznacznie zakwalifikowano wszystkie drogi zgodnie z klasyfikacją dróg. Tereny, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia osiągnięcie minimalnej szerokości pasa drogowego będą obsługiwane z dróg wewnętrznych, w tym również z dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy. Ponadto informuję, że w planie miejscowym nie określa się kategorii dróg.
16	01.07. 2014 r.	dz. nr ewid. 141 obr. 289	Wniosek o wycofanie zapisu dot. szerokości frontów działek budowlanych dla ul. Piastowskiej.	2UH – tereny zabudowy usług i handlu;	nie-uwzględniona	Zasady zagospodarowania terenów określone w projekcie planu stanowią wraz z innymi jego ustaleniami podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w projekcie planu nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości. Uwagi zatem są bezprzedmiotowe.
			Postulat aby nowo wydzielane działki budowlane na terenie 2UH miały po 2000 m ² .		nie-uwzględniona	
			Brak podstawy do ustalenia 30% stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości gdyż działki bardzo tracą na wartości.		nie-uwzględniona	
17	01.07. 2014 r.	dz. nr ewid. 1/8, 1/9 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDG z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych	nie-uwzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejęcie przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDG, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie
			Przesunięcie drogi 3KDG zgodnie z przebiegiem w studium jak i w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	3KDG – tereny komunikacji dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona	

						utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
18	01.07.2014 r.	dz. nr ewid. 2/2, 2/3, 2/4 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDZ z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu. Przesunięcie drogi 3KDG zgodnie z przebiegiem w studium jak i w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych 3KDG – tereny komunikacji dróg publicznych głównych	nie-uwzględniona nie-uwzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejęcie przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
19	01.07.2014 r.	dz. nr ewid. 1/7, 2/5, 3/1, 3/2 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDZ z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych	nie-uwzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejęcie przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
20	01.07.2014 r.	dz. nr ewid. 33, 36/6, 1/5, 37, 34/1 obr. 357	Zmiana klasy drogi z 9KDD na 3KDZ z włączeniem jej do drogi 3KDG tak jak w poprzednich projektach planów wyłożonych do wglądu.	9KDD – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych	nie-uwzględniona	W projekcie planu w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego przyjęto rozwiązanie spójne ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy. Uszczegółowienie rozwiązania wynikające

						z opracowywanego dla ulicy 3KDG projektu budowlanego pozwoliło na ustalenie przebiegu i lokalizacji skrzyżowań i włączeń. Zdecydowano w tej mierze o bardziej na południe przesuniętej lokalizacji skrzyżowania i przejście przez niego funkcji włączenia ulicy 3KDZ, która we wcześniejszych wersjach projektu planu zapewniała połączenie z ulicą Sabinowską. W tej sytuacji nie ma możliwości zachowania wcześniej projektowanego włączenia i konsekwentnie utrzymania klasy projektowanej ulicy. Obsługa terenów 19UH, 20UH i 3UKS będzie możliwa bezpośrednio z ul. Sabinowskiej, a także z ulicy 9KDD włączonej do ul. Sabinowskiej.
21	01.07.2014 r.	dz. nr ewid. 259/1 obr. 289	Dotyczy naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu w przypadku ich zbycia, która określona została na poziomie 30% - wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie podniesie wartości nieruchomości.	wysokość stawki procentowej służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	nie-uwzględniona	Ustalenie tej wysokości opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem gminy i ma kompensować nakłady jakie poniesie ona na realizację zadań własnych w związku z realizacją ustaleń planu. Wartość tej opłaty wskazano w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – sporządzonej przez niezależnego uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenia planu nie zawierają ustaleń wskazujących na wzrost wartości nieruchomości, odnoszą się tylko do sytuacji, w której taki wzrost będzie miał miejsce w konkretnej sytuacji zbycia nieruchomości

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 988/LV/2014

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 25 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta;
 - 2) środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego;
 - 3) innych źródeł.
2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.