

**Projekt**

z dnia 9 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA**

**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,6 ha, w granicach wyznaczonych w Uchwale Nr 261.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 8 niniejszej uchwały;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

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

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad ochrony zabytków;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie „usługi” obejmuje pojęcie zdefiniowane jako „usługi publiczne” i nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat od strony istniejących dróg publicznych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782 i 1709);
- 4) gospodarowanie odpadami – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 i 875);
- 5) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady kształtowania zabudowy**

**§ 5. 1.** Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów budowlanych.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
  - a) parkingów, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
  - b) dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli.

3. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

4. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;
- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz krajobrazu, wraz z określeniem zasad kształtowania linii zabudowy**

**§ 6. 1.** Określa się wyznaczone graficznie na rysunku planu elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub ukształtowania:

- 1) pas zieleni urządzonej i ruchu pieszego o charakterze osłonowym, o szerokości 12,50 m, oddzielający optycznie i funkcjonalnie projektowaną zabudowę wielorodzinną od kształtującej się, na terenach przylegających od strony południowej do obszaru objętego planem, zabudowy usługowej wzdłuż ul. Okulickiego;
- 2) wprowadza się następujące zasady kształtowania pasa zieleni o charakterze osłonowym:
  - a) nakazuje się wprowadzenie ogólnodostępnej przestrzeni o dominującym udziale zieleni urządzonej,
  - b) w granicach pasa zieleni o charakterze osłonowym dopuszcza się lokalizację:
    - placów i miejsc wypoczynku oraz obiektów małej architektury,
    - dojazdów i ciągów pieszych, o udziale nie większym niż 40% powierzchni wyznaczonego pasa zieleni, skomponowanych z zielenią urządzoną.

2. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych: w granicach działek budowlanych obowiązuje nakaz ujednolicenia kolorystyki, detalu architektonicznego budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.

3. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w tym ograniczeń przywołanych w poniższym ust. 4.

4. Lokalizacja budynków i obiektów budowlanych przy drogach publicznych z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 470, 471 i 1087) oraz pod warunkiem zachowania skrajni dróg, ścieżek rowerowych i chodników.

#### **Rozdział 4.**

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

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

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

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

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z wymaganiami wynikającymi przepisów z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

4. Oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

5. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska.

6. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 i 1565).

§ 8. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem infrastruktury technicznej zaliczanej do inwestycji celu publicznego;
- 2) instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości – w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;

- 5) instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
- 6) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów nowych sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) elektrowni wiatrowych.

## **Rozdział 5.**

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

§ 9. Zachowuje się sposób obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z utrzymaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym poprzez drogę publiczną – ulicę Poleską, przylegającą od strony północnej do obszaru objętego planem.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako: dojazdy do działek budowlanych w tym dojazdy do parkingów nadziemnych i podziemnych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

2. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

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

4. W granicach obszarów objętych planem obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego – dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej: w przypadku realizacji zabudowy obowiązuje zapewnienie potrzeb parkingowych związanych z tą zabudową poprzez realizację nowych parkingów lub miejsc postojowych w garażach, w granicach działek budowlanych na których realizowane są inwestycje.

2. Ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość wymaganych miejsc do parkowania, służących do obsługi zabudowy, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla lokali usługowych (z wyłączeniem lokali handlowych, usług medycznych, kosmetycznych i odnowy biologicznej) – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali o tej funkcji oraz 1 stanowisko postojowe na 2 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany;
- 3) dla lokali usługowych z zakresu usług medycznych, kosmetycznych i odnowy biologicznej – 1 stanowisko postojowe na 1 gabinet lub 1 stanowisko postojowe dla obsługi klienta i 1 miejsce postojowe na 2 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany;
- 4) dla lokali handlowych 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) dla pozostałych lokali usługowych nie wymienionych wyżej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde przekroczone 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali o tej funkcji oraz 1 stanowisko postojowe na 2 pracowników jednej, najliczniejszej zmiany.

3. Wprowadza się następujące zasady lokalizacji garaży:

- 1) realizacja garaży jako:

- a) podziemnych,
  - b) wbudowanych w budynki;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży jako:
- a) obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych,
  - b) wolnostojących garaży lub zespołów garaży (zgrupowania garaży stanowiących samodzielne obiekty budowlane).
4. Dla zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 12.** 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej (z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym), z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od dopuszczonej planem zabudowy (w tym od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz pod warunkiem niewprowadzania ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich;
- 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach, placach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

3. Zaopatrzenie w wodę – w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci; zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.

4. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z sieci ciepłowniczej – w oparciu o istniejącą sieć ciepłowniczą, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
- 2) z indywidualnych źródeł ciepła z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska, z preferowaniem wykorzystania na cele grzewcze proekologicznych wysoko sprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym gazu sieciowego i energii ze źródeł odnawialnych;

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.

6. Zaopatrzenie w gaz – w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.

7. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

8. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. Odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozbudowy tej sieci.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny, nieutwardzony lub nieuszczelniony teren, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych);
- 2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej; warunkiem odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do systemów kanalizacyjnych jest odpowiednie zabezpieczenie przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci.

11. Postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z zasadami określonymi w przepisach § 7 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

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

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów wydzielanych działek: 30m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową, w formie lokali usytuowanych w przyziemiu (na parterze) budynków,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat: gospodarczych i zaplecza za wyjątkiem zadaszonych osłon do gromadzenia odpadów stałych,
  - c) zagospodarowanie terenu w obszarze wyznaczonego pasa zieleni urządzonej i ruchu pieszego – z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 6 ust. 1 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 2,0,
    - minimalna – 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków – do 20 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości budynków do 22 m w pasie o głębokości 80 m przylegającym do północnej granicy obszaru objętego planem,
  - wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie może przekraczać 25 m od poziomu terenu,
- e) geometria dachów: dachy płaskie.

## **Rozdział 9.**

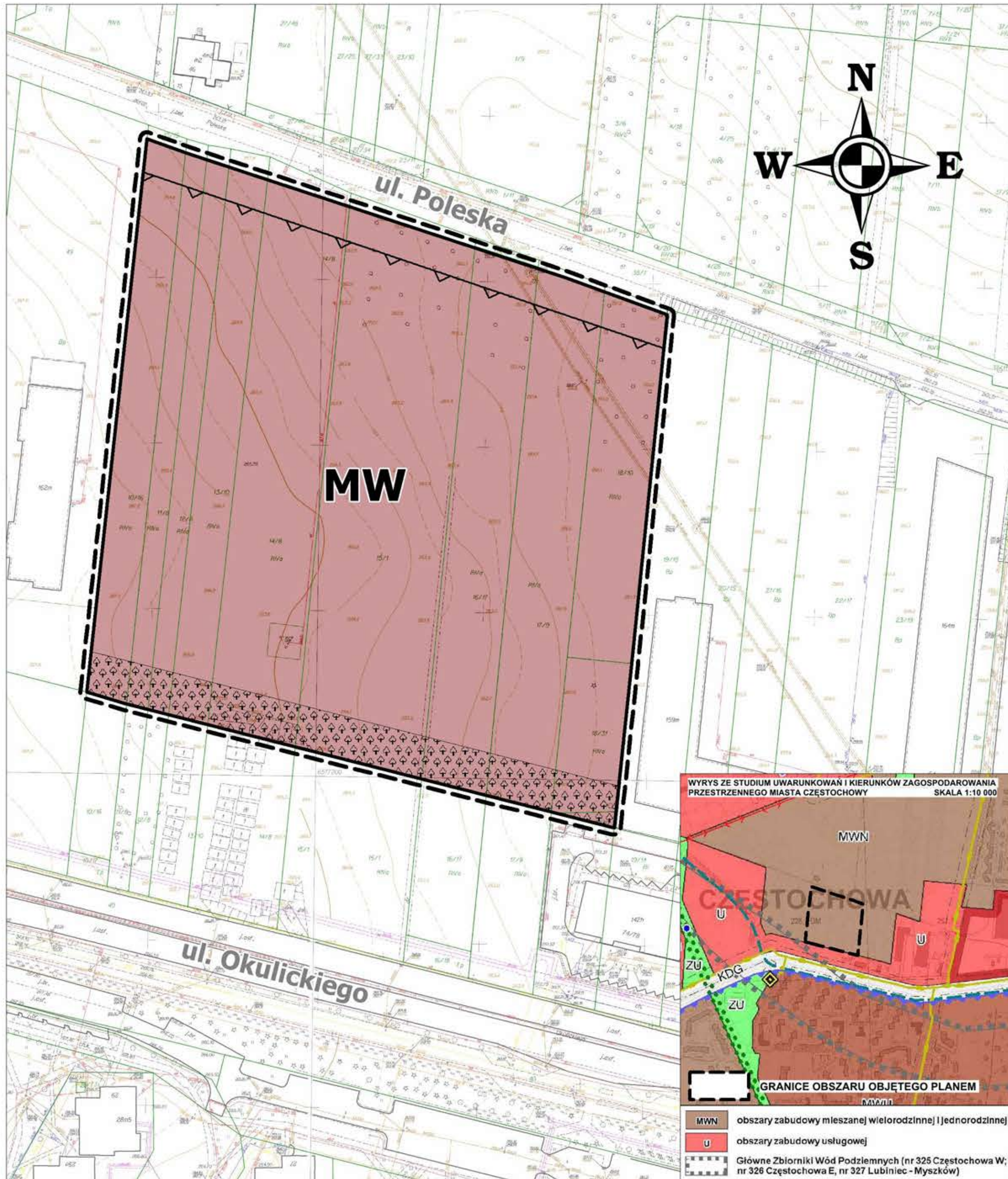
### **Przepisy końcowe**

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

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy


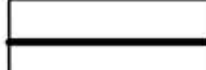
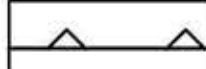
**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmujący obszar położony w  
**CZĘSTOCHOWIE**  
**W DZIELNICY CZĘSTOCHÓWKA-PARKITKA**  
**W REJONIE ULICY POLESKIEJ**

**LEGENDA**

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

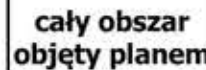
**PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYM LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:**

-  **MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

**ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

-  PAS ZIELENI URZĄDZONEJ I RUCHU PIESZEGO

**OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

-  cały obszar objęty planem ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH CZĘSTOCHOWA (E) – GZWP NR 326

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia  
w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmującego obszar położony w CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICY  
CZĘSTOCHÓWKA-PARKITKA W REJONIE ULICY POLESKIEJ

**RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO**

**skala 1:1000**



**MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PLANISTYCZNA**

42-202 Częstochowa, ul. Katedralna 8 tel. 34 3707888

Załącznik Nr 2 do uchwały  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia.....2020 r.

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

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn zm.) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą nie wiążą się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej**

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej 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 nieuwzględnionej uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	25.07.2020 r. 27.07.2020 r. 29.07.2020 r.	Przedsiębiorstwo Budowlane CZĘSTOBUD Damian Świącik Al. Bohaterów Monte Cassino 40 Częstochowa  dz. nr ewid.: 10/16, 10/17, 11/8, 12/8, 13/10, 14/8, 15/1, 16/9, 17/9, 18/10, 18/31 obr. 80	Wprowadzenie, w § 6 ust 1 pkt 2 projektu planu, zapisu dopuszczającego lokalizację parkingów w strefie zieleni urządzonej	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pas zieleni urządzonej i ruchu pieszego;	nieuwzględniona	Wyznaczony pas zieleni izolacyjnej ma stanowić bufor zapewniający barierę akustyczną i wizualną pomiędzy kształtującą się zabudową mieszkaniową wielorodzinną od strony ul. Poleskiej, a powstającą wzdłuż ul. Okulickiego (drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu) funkcją usługową. Dopuszczenie w zmniejszonym pasie zieleni izolacyjnej, o szerokości 12,5m, możliwości lokalizacji parkingów nie pozwoli na osiągnięcie ww. celu.

Załącznik Nr 4 do uchwały  
Rady Miasta Częstochowy  
z dnia.....2020 r.

**Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086).**

Dane przestrzenne, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej ((Dz. U. z 2020 r. poz. 177 i 284), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej, zawierają:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym w postaci pliku XML;
- 3) rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

```

<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?><wfs:FeatureCollection xmlns:app=
"https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0" xmlns:gco=
"http://www.isotc211.org/2005/gco" xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2" xmlns:xsi=
"http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"Załącznik Nr 4A do Załącznika Nr 4
"http://www.opengis.net/wfs/2.0" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
numberMatched="unknown" numberReturned="3" timeStamp="2020-11-06T14:19:03Z"
xsi:schemaLocation=
"https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
planowaniePrzestrzenne.xsd http://www.opengis.net/gml/3.2
http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd http://www.opengis.net/wfs/2.0
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd"
><wfs:member><app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id=
"PL.ZIPPZP.2464_3011-MPZP_MapaZasadniczaPoleska_20201119T000000"><gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIP
PZP.2464/3011-MPZP/MapaZasadniczaPoleska/20201119T000000
</gml:identifier><app:idIIP><app:Identyfikator><app:przestrzenNazw>
PL.ZIPPZP..../2464-MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>MapaZasadniczaPoleska
</app:lokalnyId><app:wersjaId>20201119T000000
</app:wersjaId></app:Identyfikator></app:idIIP><app:poczatekWersjiObiektu>
2020-11-19T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu><app:tytul>Uchwała Nr ... Rady Miasta
Częstochowy z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy
Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej</app:tytul><app:typPlanu xlink:href=
"https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrze
strzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego" xlink:title="miejscowy
plan zagospodarowania przestrzennego" /><app:poziomHierarchii xlink:href=
"http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/local" xlink:title=
"lokalny" /><app:status xlink:href=
"http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/elaboration"
xlink:title="w opracowaniu" /><app:mapaPodkladowa><app:MapaPodkladowa><app:data>
2019-12-12</app:data><app:referencja>Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w
rejonie ulicy Poleskiej powstał na kopii mapy zasadniczej w postaci rastowej (.jpg w
rozdzielczości 300 dpi skala 1:500) z dnia 10.12.2019 r., pozyskanej z zasobu
Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej W Częstochowie.
</app:referencja><app:lacze>
http://geoportal.czystochowa.um.gov.pl/isdp/scripts/isdp.dll/wms?REQUEST=GetCapabiliti
es&SERVICE=WMS
</app:lacze></app:MapaPodkladowa></app:mapaPodkladowa><app:zasiegPrzestrzenny><gml:Mul
tiSurface srsDimension="2" srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2177"
><gml:surfaceMember><gml:Polygon><gml:exterior><gml:LinearRing><gml:posList>
6577142.533016401 5632771.1316891825 6577130.6571 5632774.588 6577146.62 5632941.8
6577158.304206291 5632937.701165425 6577175.274081123 5632932.4307756135
6577273.503373824 5632901.5519391885 6577304.407 5632890.6918 6577294.931917006
5632784.609328126 6577290.3579 5632735.5356 6577142.533016401 5632771.1316891825
</gml:posList></gml:LinearRing></gml:exterior></gml:Polygon></gml:surfaceMember></gml:
MultiSurface></app:zasiegPrzestrzenny><app:dokumentUchwalajacy xlink:href=
"https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.2464/3
011-MPZP/RysPlanuPoleska" /><app:rysunek xlink:href=
"https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzenne
go/PL.ZIPPZP.2464/3011-MPZP/Zal1/Poleska/20201119T000000" />
</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego></wfs:member><wfs:member><app:DokumentFormalny
gml:id="PL.ZIPPZP.2464_3011-MPZP_RysPlanuPoleska"><gml:identifier codeSpace=
"https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.2464/30
11-MPZP/RysPlanuPoleska
</gml:identifier><app:idIIP><app:Identyfikator><app:przestrzenNazw>
PL.ZIPPZP.2464/3011-MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>RysPlanuPoleska
</app:lokalnyId></app:Identyfikator></app:idIIP><app:tytul>Uchwała Nr ... Rady
Miasta Częstochowy z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w
dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej
</app:tytul><app:nazwaSkrocona>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w
rejonie ulicy Poleskiej
</app:nazwaSkrocona><app:data><gmd:CI_Date><gmd:date><gco>Date>2020-11-19
</gco>Date></gmd:date><gmd:dateType><gmd:CI_DateTypeCode codeList=

```

```
</gmd:CI_DateTypeCode></gmd:dateType></gmd:CI_Date></app:data><app:uchwala xlink:href
=
"https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZI
PPZP.2464/3011-MPZP/MapaZasadniczaPoleska" />
</app:DokumentFormalny></wfs:member><wfs:member><app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzenne
go gml:id="PL.ZIPPZP.2464_3011-MPZP_Zal1_Poleska_20201119T000000"><gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzenneg
o/PL.ZIPPZP.2464/3011-MPZP/Zal1/Poleska/20201119T000000
</gml:identifier><app:idIIP><app:Identyfikator><app:przestrzenNazw>
PL.ZIPPZP.2464/3011-MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>Zal1_Poleska
</app:lokalnyId><app:wersjaId>20201119T000000
</app:wersjaId></app:Identyfikator></app:idIIP><app:poczatekWersjiObiektu>
2020-11-19T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu><app:tytul>Miejscowy planu
zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w
dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej</app:tytul><app:lacze>
www.czestochowa.pl</app:lacze><app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2178
</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego><app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000
</app:rozdzielczoscPrzestrzenna><app:plan xlink:href=
"https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZI
PPZP.2464/3011-MPZP/MapaZasadniczaPoleska/20201119T000000" />
</app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego></wfs:member></wfs:FeatureCollection>
```

## Uzasadnienie

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) – nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni 2,6 ha, położonego w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej; obszar ten przylega od strony południowej do wyznaczonych w obowiązującym planie terenów usługowych; w sąsiedztwie obszaru wskazanego do objęcia planem, pomiędzy ulicami: Okulickiego i Poleską, kształtuje się nowe osiedle mieszkaniowe (powstają budynki mieszkalne wielorodzinne) wraz z centrum handlowo-usługowym (funkcjonuje sieć sklepów i punktów usługowych np.: Kaufland, Empik, Neonet, McDonald's, apteka itp.);

2) celem opracowania planu jest efektywniejsze wykorzystanie działek (w tym gminnych) przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zmianę ustalonych wskaźników oraz linii zabudowy – w nawiązaniu do wskaźników i gabarytów zrealizowanych w sąsiedztwie – budynków wielorodzinnych;

3) projektem planu objęto obszar położony w strefie ekspozycji sanktuarium jasnogórskiego, wyznaczonej zgodnie ze sporządzonym *Studium krajobrazowo-przestrzennym obszaru położonego pomiędzy ulicami Bialską i Łódzką w granicach strefy EI ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego w Częstochowie* – wskazanym do uwzględnienia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ze względu na ukształtowanie terenu i dużą różnicę wysokości pomiędzy skrajnymi punktami terenu objętego planem – zbocze o nachyleniu w kierunku wschodnim, jest to obszar wrażliwy, wymagający wprowadzenia szczególnych ustaleń w zakresie dopuszczalnej wysokości planowanej, na tym terenie, zabudowy;

4) zważywszy na różnicę wysokości wzniesienia terenu i jednoczesną konieczność zachowania ekspozycji panoramy wzgórza jasnogórskiego, w ustaleniach planu zróżnicowano dopuszczalną wysokość zabudowy w dostosowaniu do rzędnych terenu poszczególnych punktów obszaru objętego planem, z jednoczesnym uwzględnieniem wysokości zabudowy sąsiedniej;

5) mając na uwadze rozwój terenów usługowych wzdłuż ul. Okulickiego oraz konieczność kontynuacji kształtującej się na terenach sąsiednich strefy zieleni oddzielającej tą funkcję od projektowanych budynków mieszkalnych, utrzymano, wyznaczony w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego, pas zieleni urządzonej i ruchu pieszego o charakterze osłonowym, jednak w celu kształtowania ww. pasa w formie jednorodnego, zintensyfikowanego kompleksu zieleni oddzielającego optycznie i funkcjonalnie przyległe funkcje, wyłączono z granic strefy zieleni dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

6) projekt planu obejmuje obszar z istniejącym układem drogowym;

7) z uwagi na zakres planu i jego specyfikę – plan nie wyznacza nowych terenów rozwojowych dla potrzeb zabudowy, ale odnosi się do obszaru już przeznaczonego pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i w pełni uzbrojonego – każda nieruchomość objęta planem posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej i zbiorczej kanalizacji sanitarnej (zakładana intensywność zabudowy wyklucza lokalizację na tym terenie przydomowych oczyszczalni ścieków);

8) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo oraz prawnie chronione obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;

9) w granicach obszaru objętego projektem planu, obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej, przyjęty uchwałą nr 213/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 12 stycznia 2012 r. poz. 128); sporządzony projekt planu stanowi modyfikację planu obowiązującego i jego realizacja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, na podstawie art 48 ust. 1a 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 odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

10) w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r., obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru zabudowy mieszanej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MWN); sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium;

11) w granicach opracowania nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów (prócz istniejącej, planowanej do likwidacji wieży telefonii komórkowej), w tym nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania, nie występują też zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe;

12) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 6 tekstu planu,

b) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 7 tekstu planu,

c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 8 i § 11 ust. 4 tekstu planu,

d) walory ekonomiczne przestrzeni oraz własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,

e) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 ust. 4 tekstu planu,

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 tekstu planu,

g) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 ust. 4 tekstu planu,

h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag,

i) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (w tym w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy) dwukrotnie:

- pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, odbyło się w okresie od 10 czerwca 2020 r. do 10 lipca 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do 27 lipca 2020 r. wpłynęły trzy pisma złożone przez jednego wnioskodawcę – właściciela obszaru objętego planem – zawierające łącznie 2 uwagi dotyczące: zmniejszenia szerokości pasa zieleni urządzonej i ruchu pieszego oraz dopuszczenia w w/w strefie możliwości lokalizacji przejazdów drogowych i parkingów; Prezydent Miasta Częstochowy zarządzeniem Nr 1075.2020 z dnia 17 sierpnia 2020 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwagi dotyczącej możliwości w wyznaczonym pasie zieleni urządzonej i ruchu pieszego lokalizacji przejazdów drogowych i parkingów o udziale nie większym niż 40% jego powierzchni (z uwagi na niewielką szerokość wyznaczonego pasa zieleni pogodzenie obu funkcji – zieleni i komunikacji – jest niewystarczające i kłóciłoby się z celowością i głównym przeznaczeniem tej strefy); ponieważ treść złożonej uwagi w części odnoszącej się do lokalizacji ewentualnych przejazdów była nieprecyzyjna, wnioskodawca został wezwany pismem z dnia 01.09.2020 r.



do złożenia wyjaśnień w tym zakresie; w dniu 02.09.2020 r. wnioskodawca złożył wyjaśnienia, z których wynika, że odstępuje od wnioskowanego zawężenia wyznaczonego pasa zieleni urządzonej i ruchu pieszego na rzecz jego poszerzenia do 12,5m z jednoczesnym umożliwieniem realizacji w tym obszarze przejazdów drogowych; po gruntowym przeanalizowaniu wszystkich uwag w kontekście złożonych wyjaśnień, podjęto rozstrzygnięcie o nieuwzględnieniu jednej złożonej uwagi w części dotyczącej lokalizacji w wyznaczonym pasie zieleni urządzonej i ruchu pieszego – parkingów, pozostałe uwagi (poszerzenie pasa zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji w tym obszarze dojazdów) zostały uwzględnione; powyższe skutkowało koniecznością ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian wynikających z ich uwzględnienia,

- drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w okresie od 23 września 2020 r. do 15 października 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do 30 października 2020 r. do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi;

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

k) przy sporządzaniu projektu planu wazono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

l) projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: sporządzenie planu jest realizowane w oparciu o § 3 uchwały nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy,

m) zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 6 ust. 7 pkt 1 uchwały,

n) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, suma dochodów gminy, związanych z uchwaleniem planu nie ulegnie zmianie, nie przewiduje się również żadnych ujemnych skutków finansowych dla gminy.