



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 marca 2022 r.

Poz. 1576

UCHWAŁA NR 787.LVI.2022 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 3 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte, 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,9 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 600.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte.

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, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe, określające przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:
 - a) Zn – teren zieleni nieurządzonej,
 - b) U – teren usług.

2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenia graficzne dla obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska, wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zasad zabudowy terenu następuje na podstawie właściwych dla danego terenu ustaleń:

- 1) ogólnych, zawartych w rozdziałach od 1. do 7. niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, zawartych w rozdziale 8. niniejszej uchwały;
- 3) końcowych, zawartych w rozdziale 9. niniejszej uchwały;
- 4) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczoną symbolem literowym o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania działki budowlanej, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu określające funkcje i sposób zagospodarowania działki budowlanej, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć w sposób niekolidujący, na zasadach określonych w planie;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 9) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 10) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki, zgodnie z klasyfikacją obiektów budowlanych PKOB (Dz. U. z 1999 r. Nr 112 poz.1316 oraz z 2002 r. Dz. U. Nr 18 poz. 170);

- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty lub ich części służące prowadzeniu ogólnodostępnej działalności usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych, służącej zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności z wyłączeniem usług z zakresu magazynowania, transportu, spedycji oraz naprawy pojazdów;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12°.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 4) **wysokość zabudowy** – odpowiada definicji wysokości budynku zawartej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z 2020 r. poz. 1608 i 2351 oraz z 2022 r. poz. 248);
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiada obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815);
- 7) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 779, 784, 1648 i 2151 oraz z 2021 r. poz. 1579);
- 8) **magazynowanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 9) **przetwarzanie odpadów** – odpowiada procesom zdefiniowanym w art. 3 ust. 1 pkt. 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 10) **projektowanie uniwersalne** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z definicjami zawartymi w przepisach powszechnie obowiązujących.

4. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy

§ 6. 1. Uznaje się za zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie i przebudowie budynków istniejących w dniu uchwalenia planu.

2. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, 1986 oraz z 2022 r. poz. 88) wraz z przepisami wykonawczymi.

3. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej, obiektów małej architektury.

4. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania zabudowy istniejącej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

Rozdział 3.

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

§ 7. 1. Jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji nowych budynków;
- 2) realizacji działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 3) lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW i biogazowni.

2. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) przy zaopatrzeniu w energię ciepłą, dobór rozwiązań technicznych mających na celu unikanie, lub ograniczenie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza co najmniej do poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 1718, 2127 i 2269) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) stosowanie w prowadzonej działalności usługowej instalacji i technologii niskoemisyjnych, zapewniających ograniczenie wielkość substancji odprowadzanych do powietrza co najmniej do poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych oraz gruntu ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub ziemi;
- 2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;
- 3) nakaz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, 1641, 2368 oraz z 2022 r. poz. 88 i 258) oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).

4. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 888, 1648, 2151 i 2320) oraz z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

5. Oddziaływanie związane z działalnością usługową nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

6. Nie wyznacza się terenów chronionych przed hałasem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki scalania, i podziału nieruchomości objętych planem, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) Parametry działek powstałych w wyniku procesu scalania i podziału:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- minimalną powierzchnię działki 400 m²,
- minimalną szerokość frontu działki 10,0 m,

b) dla pozostałych terenów ustala się:

- minimalną powierzchnię działki 50 m²,
- minimalną szerokość frontu działki 6,0 m.

2) Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 80 – 100°.

Rozdział 5.

Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Na rysunku planu wskazano schemat profili podłużnych i poprzecznych strefy wznoszenia i podejścia do lądowiska dla transportu medycznego, (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem), wyznaczający powierzchnie ograniczające zabudowę.

2. Obiekty budowlane położone w granicach powierzchni ograniczających zabudowę, nie mogą przekraczać wysokości wskazanych na rysunku planu. Ograniczenie to dotyczy również istniejącej i projektowanej zieleni.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, poprzez ulicę Obrońców Westerplatte – drogę projektowaną, położoną poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego południowej granicy.

2. W przypadku zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń w istniejących budynkach ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenu w stanowiska postojowe dla samochodów, dla których należy zapewnić minimum jednocześnie:

1) dla obiektów:

- a) handlowych – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż dwa stanowiska,
- b) usług ochrony zdrowia – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla pacjentów,
- c) usługowych innych niż handlowe i ochrony zdrowia – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż dwa stanowiska,
- d) gastronomii – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 4 miejsca konsumenckie;

2) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie w obiektach usługowych, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych ustala się:

- 1) zapewnienie wszystkich stanowisk postojowych na terenie nieruchomości, na której realizowana jest działalność usługowa;
- 2) stanowiska postojowe należy realizować jako parkingi terenowe.

4. Na terenach o funkcji usługowej, na parkingach ogólnodostępnych należy przeznaczyć stanowiska postojowe dla pojazdów z kartą parkingową w liczbie zgodnej z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, 1005, 1595 oraz z 2022 r. poz. 32).

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu oraz lokalizacji z zachowaniem powiązań z układem zewnętrznym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i usługowych z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 869 i 2490).

3. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 2) odprowadzenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących sieci niskiego napięcia;
- 2) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących sieci niskiego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) wykorzystanie do ogrzewania obiektów gazu sieciowego;
- 2) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 3) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych typu: ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.

7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące innych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 576, z 2022 r. poz. 501 oraz z 2019 r. poz. 1553);
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe, zasady zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów

§ 12. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia komunikacji takie jak dojścia, dojazdy i parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących,
 - b) dopuszcza się lokalizację paneli słonecznych lub fotowoltaicznych na budynkach, o wysokości urządzeń nieprzekraczającej 3,0 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
- d) wysokość budynków – nie ustala się,
- e) wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa – maksymalnie 12,0 m,
- f) geometria dachów – dachy płaskie.

§ 13. Dla terenu zieleni nieurządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona: zadrzewienia i zakrzewienia, tereny rolnicze i porolnicze;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdów i dojść,
 - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 95%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa – 12,0 m.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się:

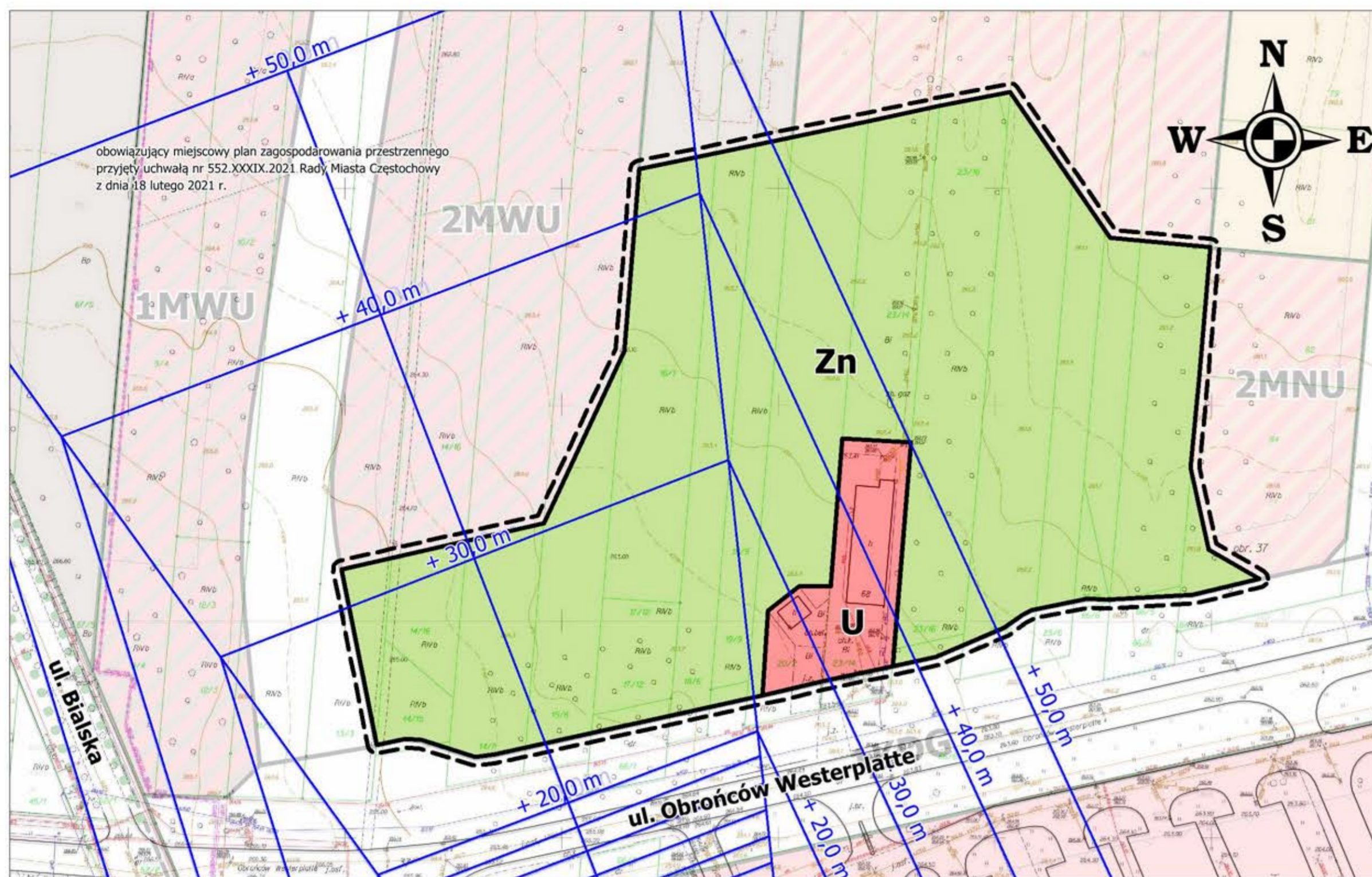
- 1) dla terenu usług, oznaczonego w planie symbolem U – w wysokości 30%;
- 2) dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego w planie symbolem Zn – w wysokości 1%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Częstochowy

Zbigniew Niesmaczny



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony
W CZĘSTOCHOWIE
W DZIELNICY CZĘSTOCHÓWKA-PARKITKA W REJONIE ULICY
OBROŃCÓW WESTERPLATTE

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

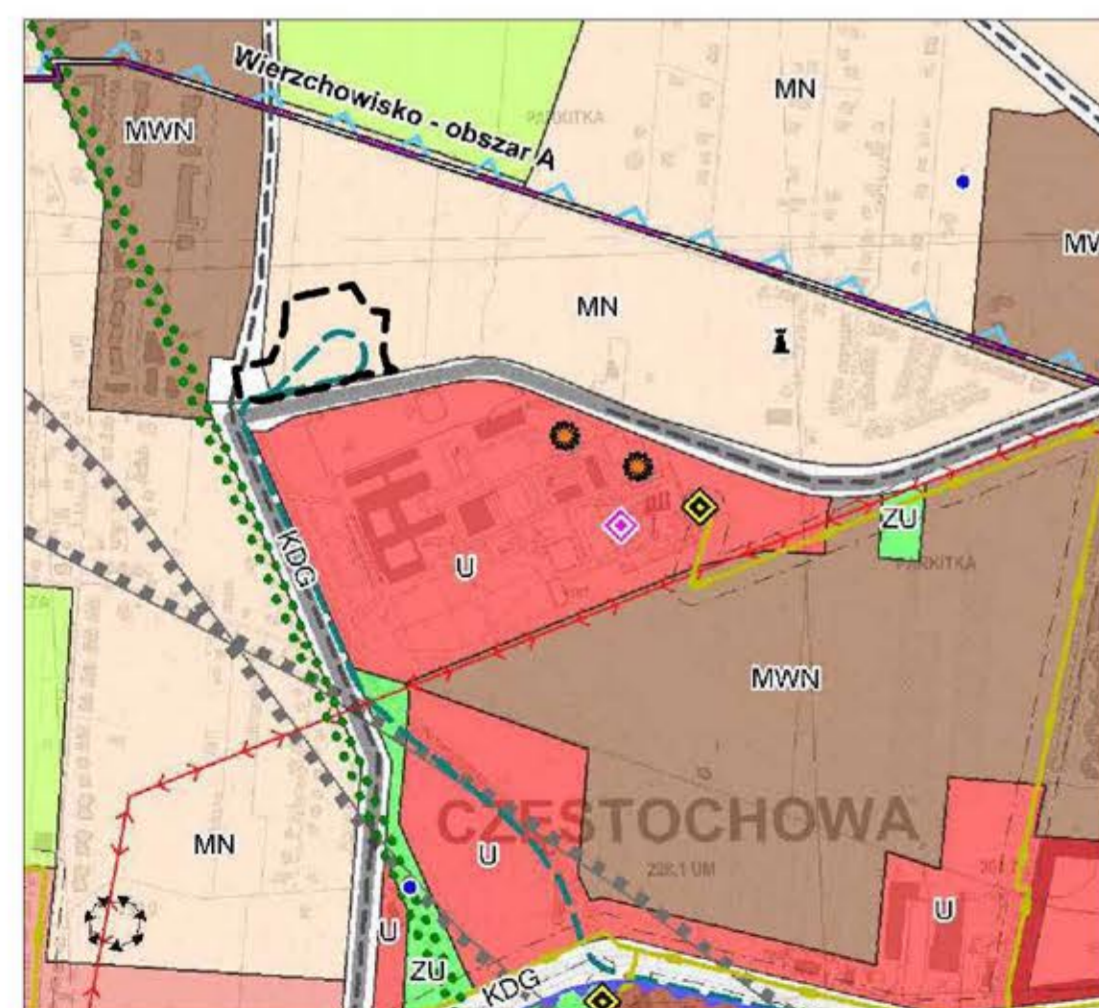
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- U** TEREN USŁUG
- Zn** TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ

OBSZARY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZESPISÓW ODRĘBNYCH:

- SCHEMAT PROFILI PODŁUŻNYCH I POPRZECZNYCH STREFY WZNOSZENIA I PODEJŚCIA DO ŁADOWISKA, WYZNACZAJĄCY POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE ZABUDOWĘ



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

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

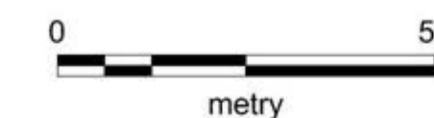
- MN** obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KD...** obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGp główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDZ zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- linie tramwajowe planowane

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR 787.LVI.2022 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 3 marca 2022 r.
w sprawie

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obejmującego obszar położony w CZĘSTOCHOWIE w dzielnicy Częstochówka-Parkitka w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO skala 1:1000



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 787.LVI.2022
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 3 marca 2022 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 Obrońców Westerplatte.

1. Rada Miasta Częstochowy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 Obrońców Westerplatte, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

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

Lp	data wpływu uwagi	wnoszący uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy	uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	29.12.2021 r.	osoba fizyczna	Właściciel nieruchomości wniósł sprzeciw do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W jego ocenie projekt planu miejscowego w sposób rażąco narusza jego interes prawny i uprawnienia wynikające z norm prawa, w szczególności z przysługującego mu prawa własności. Ustalenia planu w sposób istotny naruszają zasady sporządzania planów miejscowych, przekraczają przysługujące gminie uprawnienia wynikające z tzw. „władztwa planistycznego”, powodują obniżenie wartości jego nieruchomości. W szczególności wskazał na: I. niezgodność sporządzanego projektu planu miejscowego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w szczególności dotyczy to terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu miejscowego symbolem Zn – w Studium jest to obszar zabudowy mieszkaniowej	dz. o nr ewid. 23/14 obręb 37	U – teren usług Zn – teren zieleni nieurządzonej	uwaga nieuwzględniona	Ad.1. Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (uchwalonego Uchwałą Nr 263/XX/2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.). Dla terenu działki nr 23/14 w części objętej opracowaniem planu miejscowego, projekt planu zgodny jest z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, jt. z pkt 1.3.2. ppkt 7. tekstu studium (str. 147) w brzmieniu: „ W obrębie wszystkich obszarów, jeśli jest to uzasadnione ich specyfiką lub odpowiednio do potrzeb, w planach miejscowych można wyznaczać następujące rodzaje przeznaczenia terenów: odpowiadające dotychczasowemu przeznaczeniu i użytkowaniu, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, placów publicznych i parkingów terenowych, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych, tereny zalesień, z zastrzeżeniem uwzględnienia całokształtu ”

			<p>jednorodzinnej. Jeżeli na etapie studium byłoby oznaczenie terenu jako zieleni nieurządzonej, miałby możliwość zaskarżenia takiej decyzji. Cały teren objęty przedmiotowym projektem od ponad 100 lat był terenem rolniczym, a następnie w miarę rozbudowy miasta był stopniowo przeznaczony na teren o funkcji mieszkalnej i usługowej, nigdy w tym czasie nie pełnił funkcji terenu Zn-zielenie nieurządzonej.</p> <p>2. nieuwzględnienie faktycznego sposobu użytkowania (zabudowy i zagospodarowania) nieruchomości właściciela. Część działki zabudowana budynkiem usługowym oznaczona jest na projekcie planu jako teren zabudowy usługowej -U, powyżej na zaznaczonej części działki jest oznaczenie Zn – zieleni nieurządzonej, a niewielka część od strony północnej poza obecnym opracowaniem została oznaczona jako zabudowa mieszkaniowa, nie jest to zgodne z oznaczeniem nieruchomości na załączniku nr 1 do decyzji Prezydenta Miasta Częstochowy o warunkach zabudowy nr 215 z dnia 26 kwietnia 2017r. Jako teren zabudowy usługowej – U, takie oznaczenie jest na całej działce.</p> <p>Składający uwagę twierdzi, że zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów jego działka jest w całości działką budowlaną.</p> <p>W dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu w obrębie jego nieruchomości nie było zieleni nieurządzonej, a to powoduje niezgodność sporządzonego projektu planu miejscowego z zapisami ogólnymi studium w tym pkt 1.3.2. ppkt 7, tekstu studium (str. 147)</p> <p>3. zapis zawarty w uzasadnieniu do projektu planu pkt 2.2.3 „Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego stanowi teren projektowanej pętli tramwajowo-</p>				<p>ustaleń studium, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikających m.in. z zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.” Jest to zapis, który umożliwia przeznaczenie terenu w mpzp pod wymienione funkcje „z zastrzeżeniem uwzględnienia całokształtu ustaleń studium” (w tym wypadku lokalizacji części projektowanej linii tramwajowej wraz z pętlą tramwajową, przewidywaną do realizacji w ramach projektowanej inwestycji pn.: „Budowa nowej linii tramwajowej do dzielnicy Parkitka”, która zapisana jest w Studium w części: Kierunki zagospodarowania przestrzennego i jest graficznie wniesiona na rysunku studium) oraz „odpowiednio do potrzeb” (w tym wypadku potrzeby rezerwy terenu pod inwestycję celu publicznego, jaką jest część linii tramwajowej wraz z pętlą).</p> <p>Zgodnie z powyższym zapisem w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie terenu zgodnie z jego dotychczasowym użytkowaniem, czyli dla terenu, który faktycznie jest użytkowany jako zabudowa usługowa (budynek usługowy wraz z terenem zagospodarowanym pod dojścia, dojazdy i miejsca postojowe) ustalone zostało przeznaczenie: „teren zabudowy usługowej”, dla pozostałego terenu działki w granicach opracowania planu (teren porolniczy, niezagospodarowany – zieleni niska) ustalono przeznaczenie: „teren zieleni nieurządzonej - zadrzewienia i zakrzewienia, tereny rolnicze i porolnicze”.</p> <p>Ad.2. Jak wyjaśniono w pkt 1, projekt planu uwzględnia faktyczne zagospodarowanie i użytkowanie działki. Przytoczona przez właściciela nieruchomości Decyzja Prezydenta Częstochowy nr 215 z dnia 26 kwietnia 2017 r.</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>autobusowej". Jeżeli zakres Zn wyznacza teren pod projektowaną inwestycję komunikacyjną, powinien zostać przeznaczony w projekcie planu miejscowego wprost na cele publiczne, jako teren podlegający wywłaszczeniu na rzecz gminy, co wiąże się z koniecznością jego wykupu. Jeżeli są potrzeby związane z inwestycją komunikacyjną na przedmiotowym obszarze to składający uwagę żąda wydzielenie i wprost przeznaczenia terenu na zamierzony cel, bez bezpodstawnej degradacji działki z funkcji usługowej do zieleni nieurządzonej i blokowanie możliwości inwestycyjnych od listopada 2020 roku. Jest to bezterminowa blokada inwestowania na działce z jednoczesnym obniżeniem wartości nieruchomości, co niesie za sobą konsekwencje prawne i finansowe - poniesione koszty całkowitego uzbrojenia i zagospodarowania działki nabytej wyłącznie w celach inwestycyjnych. Odebranie możliwości wykorzystania działki na cele budowlane uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych. Tego rodzaju działanie gminy polegające na bezterminowym blokowaniu możliwości inwestowania na działkach przez ich właścicieli, w celu zabezpieczenia przez gminę terenu pod realizację w nieokreślonej przyszłości inwestycji celu publicznego bez decyzji o ich wykupie lub bez zaproponowania przez gminę stosownych odszkodowań za obniżenie ich wartości jest niedopuszczalne w świetle obowiązujących na terenie RP przepisów, narusza podstawowe zasady zawarte w Konstytucji i przepisach prawa międzynarodowego. Składający uwagę podkreślił, że nie wyraża zgody na wyznaczenie</p>				<p>po zrealizowaniu inwestycji, której warunki zabudowy określała, stała się bezprzedmiotowa i nie określa "przeznaczenia terenu" (ww. decyzja o warunkach zabudowy została skonsumowana poprzez decyzję pozwolenia na budowę – Nr 669 z dnia 04.07.2017 r.). Zgodnie z art. 50 w powiązaniu z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lokalizacja inwestycji w przypadku braku mpzp, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Decyzja o warunkach zabudowy nie służy ustaleniu przeznaczenia terenu i nie jest prawem miejscowym, a jedynie określa warunki realizacji konkretnej inwestycji. Zgodnie z art. 4 ust. 1 "Ustalenie przeznaczenia terenu, ... następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego." oraz z art. 14 ust. 8 "Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.". Dlatego też w projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu zgodnie z faktycznym użytkowaniem terenu, tj. „teren zieleni nieurządzonej - zadrzewienia i zakrzewienia, tereny rolnicze i porolnicze". Zgodność projektu planu miejscowego z zapisami Studium wyjaśniono w pkt Ad. 1.</p> <p>Ad.3. Przytoczone w uwadze do planu brzmienie pkt 2.2.3 jest częścią uzasadnienia do planu nie ustaleniami planu i zostało zacytowane błędnie. W uzasadnieniu przytoczony punkt mówi o opracowanym na zlecenie Miejskiego Zarządu Dróg i Transportu w Częstochowie projekcie dla inwestycji pn.: „Budowa ul. Obrońców Westerplatte od skrzyżowania z ul. Szajnowicza-Iwanowa do ul. Wrocławskiej w Częstochowie”, który w swoim zakresie zawiera również realizację części projektowanej linii tramwajowej wraz z pętlą tramwajowo-autobusową. Przytoczone w uwagach zdanie faktycznie brzmi: „Obszar</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>w projekcie planu miejscowego w granicach działki 23/14 obręb 37 terenu zieleni nieurządzonej. Teren jego działki jest użytkowany jako teren usługowy i w granicach tej działki zlokalizowana jest zabudowa o funkcji usługowej. Zgodnie z wypisem gruntów działka w całości jest działką budowlaną. Składający uwagę poinformował, że w przypadku uchwalenia planu miejscowego wyznaczającego na jego nieruchomości teren bez prawa zabudowy podejmie wszelkie działania, aby nie dopuścić do wejścia tego planu w życie, a w przypadku wejścia w życie planu miejscowego blokującego możliwość inwestowania na jego nieruchomości, wystąpi bezzwłocznie do gminy o wykup i wypłatę odpowiedniego odszkodowania.</p>				<p>objęty opracowaniem planu miejscowego stanowi teren projektowanej w ww. dokumentacie pętli tramwajowo-autobusowej”, a nie: „Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego stanowi teren projektowanej pętli tramwajowo-autobusowej” (co zmienia kontekst zawartej w nim informacji). W projekcie planu miejscowego teren wymagający rezerwy pod ww. cel, przeznaczony jest pod dotychczasowe użytkowanie, na co pozwalają ustalenia Studium. Zgodnie z przytoczonymi w pkt Ad.2. decyzjami (o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę) działka objęta uwagami, została w południowej części zabudowana i zagospodarowana. Projekt planu sankcjonuje istniejące zagospodarowanie, pozwala na dalsze prowadzenie istniejącej działalności usługowej oraz na ewentualną zmianę sposobu użytkowania istniejącego obiektu w ramach funkcji usług nieuciążliwych. W przypadku potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę, zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów. Zgodnie z art 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi o skutkach finansowych uchwalenia planu miejscowego, właściciel nieruchomości ma możliwość uzyskania odszkodowania lub wykupu nieruchomości w przypadku obniżenia wartości lub uniemożliwienia korzystania z niej w sposób dotychczasowy, w wyniku uchwalenia planu miejscowego.</p>
2	29.12. 2021 r.	osoba fizyczna	<p>Właściciel nieruchomości wniósł sprzeciw do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W jego ocenie ustalenia projektu planu miejscowego naruszają jego interes prawny i przekraczają przysługujące gminie uprawnienie. Powodują</p>	dz. o nr ewid. 24/10 obręb 37	–	uwaga nieuwzględniona	<p>Zapisy ustaleń ogólnych studium dopuszczają ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z istniejącym użytkowaniem – Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 7. tekstu studium (str. 147), którego brzmienie cytowano powyżej (uwaga nr 1 pkt Ad. 1.). Zapis ten</p>

			<p>obniżenie wartości jego nieruchomości, degradując teren do funkcji Zn – zieleni nieurządzonej na czas nieokreślony, Rezerwa terenu bezterminowa. Składający uwagę twierdzi, że projektowany węzeł komunikacyjny blokuje prywatne nieruchomości bez podania terminu do kiedy to „zamrożenie” będzie trwało. W taki sposób można by podejmować decyzje inwestycyjne bez ponoszenia żadnych konsekwencji na terenie całego miasta. Zadał pytanie, dlaczego teren pod realizację określonej w planie inwestycji celu publicznego oznaczony jest jako Zn -zieleni nieurządzonej. Wskazał na niezgodność sporządzonego projektu planu miejscowego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, dotyczy to terenu oznaczonego na projekcie rysunku planu miejscowego symbolem Zn – w studium jest to obszar oznaczony MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Składający uwagę nie wyraża zgody na wyznaczenie w projekcie planu miejscowego w granicach działki 24/10 obręb 37 terenu zieleni nieurządzonej. W jego opinii jest to bezprawne obniżenie wartości jego nieruchomości. Nie jest podany żaden termin do kiedy taki stan będzie trwał. Zabezpieczenie terenu pod inwestycję celu publicznego bez jego wykupu przez gminę, blokuje możliwość inwestowania na jego nieruchomości i przez to w sposób rażący narusza jego prawo własności.</p>				<p>dopuszcza w obrębie wszystkich obszarów (jeśli jest to uzasadnione ich specyfiką lub odpowiednio do potrzeb), przeznaczenie terenów objętych opracowaniem planu miejscowego pod funkcje odpowiadające dotychczasowemu ich użytkowaniu. Zgodnie z powyższym zapisem, w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie terenu zgodnie z jego dotychczasowym użytkowaniem, czyli dla terenu działki w granicach opracowania planu: „teren zieleni nieurządzonej - zadrzewienia i zakrzewienia, tereny rolnicze i porolnicze”. Zakres i rodzaj ustaleń w projektowanym planie sankcjonuje stan istniejący użytkowania terenu i nie wprowadza zmian w jego przeznaczeniu. W związku z brakiem obowiązującego mpzp dla tego terenu nie można mówić o blokowaniu inwestycji na terenie działki objętej uwagą. Zabudowa działki budowlanej może nastąpić jedynie na mocy planu miejscowego lub w szczególnych przypadkach (jeżeli analiza urbanistyczna wykaże taką możliwość) na mocy decyzji o warunkach zabudowy. Dla ww. działki nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy, która umożliwiłaby jej zabudowę. W przypadku potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę, zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów. Zgodnie z art 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi o skutkach finansowych uchwalenia planu miejscowego, właściciel nieruchomości ma możliwości uzyskania odszkodowania lub wykupu nieruchomości w przypadku obniżenia wartości lub uniemożliwienia korzystania z niej w sposób dotychczasowy, w wyniku uchwalenia planu miejscowego.</p>
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3	29.12.2021 r.	<p>Archidiecezja Częstochowska</p> <p>Kuria Metropolitalna</p> <p>Wydział Ekonomiczny, Budownictwa i Ochrony Zabytków,</p> <p>Aleja Najświętszej Maryi Panny 54,</p> <p>42-217 Częstochowa</p>	<p>Archidiecezja Częstochowska, właściciel działek (14/15, 14/17, 23/17, 26/9, 27/7 obr 37) złożyła uwagę dotyczącą sprzeczności projektu planu miejscowego zakładającego, że obszar działek wymienionych w uwadze jest zakwalifikowany jako teren Zn - zieleni nieurządzonej z zapisami obowiązującego studium kwalifikującego działki pod symbolem MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Składający uwagę powyższe działania uznał za sprzeczne z art. 15 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazał również, że uzasadnienie projektu planu powinno być jasne i wyczerpujące tak by pozwalało prześledzić proces myślowy i decyzyjny w procedurze uchwalania planu, co daje możliwość oceny legalności działań związanych z procedurą planistyczną. W ocenie Archidiecezji Częstochowskiej ograniczono się jedynie do ogólników, iż Projekt jest zgodny ze Studium co jest niezgodne z rzeczywistym stanem faktycznym. Jednocześnie wniesiono o uwzględnienie uwag w trakcie dalszych prac nad planem zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o dokonanie zmiany oznaczonych w projekcie planu działek symbolem Zn i zastąpienie tegoż oznaczenia jednym z symboli MN -obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne, MWN – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej lub U – obszary zabudowy usługowej zgodnie z zapisami Studium. Wskazano, że uwzględnienie uwag zgodne będzie również z obecnym ładem przestrzennym, w tym urbanistyką oraz uwzględni walory architektoniczne</p>	<p>działki znajdujące się w granicach projektu planu, o nr ewid.: 14/15, 14/16, 14/7, 15/6, 17/12, 16/1, 19/9, 20/2, 23/14, 23/16, 23/17, 24/10, 25/6, 26/8, 26/9, 27/7, 66/1, 66/5, 84 obr. 37</p> <p>działka znajdująca się poza granicami projektu planu, o nr ewid.: 14/17 obr. 37</p> <p>działki nie widniejące w ewidencji gruntów o nr: 13/3, 18/6 obr. 37</p>	<p>U – teren usług</p> <p>Zn – teren zieleni nieurządzonej</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (uchwalonego Uchwałą Nr 263/XX/2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.). Zapisy ustaleń ogólnych studium dopuszczają ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z istniejącym użytkowaniem – Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 7. tekstu studium (str. 147), który brzmi następująco: „W obrębie wszystkich obszarów, jeśli jest to uzasadnione ich specyfiką lub odpowiednio do potrzeb, w planach miejscowych można wyznaczać następujące rodzaje przeznaczenia terenów: odpowiadające dotychczasowemu przeznaczeniu i użytkowaniu, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, placów publicznych i parkingów terenowych, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych, tereny zalesień, z zastrzeżeniem uwzględnienia całości kształtu ustaleń studium, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikających m.in. z zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.” Ocena legalności działań planistycznych należy natomiast do kompetencji Wojewody i będzie miała miejsce po uchwaleniu planu. W ocenie organu sporządzającego, projekt spełnia wszystkie wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
---	---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>i krajobrazowe przestrzeni. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się bower wielokondygnacyjny budynek Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Najświętszej Maryi Panny w Częstochowie, od strony północno-zachodniej zlokalizowana jest kilkukondygnacyjna zabudowa wielorodzinna, na działce 23/14 znajduje się obiekt usługowy.</p>				
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 787.LVI.2022
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 3 marca 2022 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 (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 787.LVI.2022

Rady Miasta Częstochowy

z dnia 3 marca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę