

Załącznik
do ZARZĄDZENIA NR 2471.2022
PREZYDENTA MIASTA
CZĘSTOCHOWY
z dnia 21 października 2022 r.

WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W CZĘSTOCHOWIE, W DZIELNICY GRABÓWKA, W REJONIE ULICY IKARA

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	03.10.2022 r.	osoba fizyczna	W ocenie składającego uwagi plan nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania i zabudowy działek nr ewid. 5/1, 5/3, 10. Zmiana zapisów : 1. w § 3 ust. 3 pkt 4 zmiana zapisu dotyczącego oznaczeń graficznych na rysunku planu o charakterze informacyjnym : z „budynków” zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków na „obiekty budowlane” 2. w § 8 ust. 1 odnoszącym się do zasad ochrony środowiska i przyrody wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem ZN,WS	dz. nr ewid. 5/1, 5/3, 10 obręb 428 Grabówka	MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZN,WS - teren doliny rzecznej	5 uwaga uwzględniona	1, 2, 3, 4, 6 uwagi nieuwzględnione	Ad. 1 W objaśnieniu oznaczeń graficznych o charakterze informacyjnym, zastosowanych na rysunku planu, znalazła się informacja o warstwie budynków, zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków wg stanu na listopad 2021. Jest to informacja pozyskana z Internetowego Serwera Danych Przestrzennych Urzędu Miasta Częstochowy. Zawarcie informacji o warstwie budynków na rysunku planu ma charakter wyłącznie informacyjny jednakże modyfikacja jej nazwy nie jest możliwa z uwagi na jej zawartość tj. budynki a nie obiekty budowlane. W myśl definicji zawartych w ustawie prawo budowlane budynek to „taki obiekt budowlany, który jest trwale

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>wykreślenie punktów 3-5 w brzmieniu:</p> <p>3) zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu;</p> <p>4) zakazu prowadzenia prac budowlanych lub ziemnych mogących powodować zmianę stosunków wodnych;</p> <p>5) zakazu składowania lub gromadzenia: ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów, które mogą zanieczyścić środowisko, w tym szczególnie wody lub mogących pogorszyć walory estetyczne środowiska.</p> <p>3. w § 13 ust. 2 pkt 3 odnoszącym się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią preredagowanie zapisu : „obowiązuje zakaz zabudowy, w tym lokalizacji obiektów małej architektury” poprzez zmianę sformułowania na „obowiązuje zakaz NOWEJ</p>					<p>związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach” natomiast pod pojęciem obiektu budowlanego „należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych”, tym samym nie ma możliwości zmiany wyłącznie nazewnictwa warstwy bez zmiany jej zawartości. Ad. 2 Zasady ochrony środowiska i przyrody w granicach terenu oznaczonego symbolem ZN,WS – tereny doliny rzecznej rzeki Białej - zostały ustalone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Goździków, Św. Rocha i Ikara w Częstochowie (Uchwała Nr 224/XIX/2007 Rady Miasta Częstochowy z dnia 3 grudnia 2007 roku).</p>

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>zabudowy, w tym lokalizacji obiektów małej architektury”</p> <p>4. w § 14 ust. 3 modyfikacja zapisu :”Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy”poprzez zmianę sformułowania na : ”Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania terenu i zasady kształtowania NOWEJ zabudowy”</p> <p>5. dla terenu oznaczonego symbolem MN,U ustalenie : 1)maksymalnej intensywności zabudowy 0,7 2)maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 13,5m 3)geometrii dachów dla budynków mieszkalnych i usługowych dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 35° do 45° z dopuszczeniem realizacji dachów o kącie nachylenia do 12°.</p> <p>6. dla terenu oznaczonego symbolem ZN,WS</p>					<p>Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego w obecnych granicach miasto na celu doprowadzenie do zgodności z dokumentem kierunkowym, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjęte uchwałą Nr 263.XX.2019 z dnia 21 listopada 2019r., zgodnie z którym część terenów zlokalizowanych w pasie wzdłuż ulicy Ikara dopuszczona jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). W stosunku do terenu doliny rzecznej nie ma podstaw do zmiany obowiązujących ustaleń poprzez wykreślenie ich części tj. punktów 3-5, odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Zasadność tych zapisów została również potwierdzona przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Częstochowy, który przedstawił</p>

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			w § 15 ust. 2 pkt 1 modyfikacja zapisu : „wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym, oraz innych obiektów budowlanych o funkcjach nie dopuszczonych w ust 1 i 2” poprzez zmianę sformułowania na „wyklucza się lokalizację NOWYCH obiektów kubaturowych, w tym obiektów o charakterze tymczasowym, oraz innych obiektów budowlanych o funkcjach nie dopuszczonych w ust 1 i 2”					<p>opinię w tej sprawie.</p> <p>Ad. 3, 4, 6 Plan miejscowy ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez nakazy, zakazy, wskaźniki i ustalenia – w tym zapisane w postaci wskaźników i parametrów – które mają swoje bezpośrednie „praktyczne” zastosowanie w procesie budowlanym związanym z realizacją inwestycji. Tym samym wprowadzenie zapisu „nowej zabudowy” czy „nowych obiektów kubaturowych” jest zbędne, gdyż każda inwestycja budowlana traktowana jest jako „nowa”, a tym samym podlegająca ustaleniom planu, w tym inwestycja polegająca np. na rozbudowie bądź nadbudowie istniejących budynków.</p> <p>Ad. 5 Plan przewidywał rozszerzenie możliwości realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej na działkach zlokalizowanych w pasie przyulicznym, jako kontynuację zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, w granicach obowiązującego planu</p>

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
								miejscowego. Parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu ustalono analogicznie do wskaźników w obowiązującym planie miejscowym dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem 3MN,U. Zmiana maksymalnych dopuszczalnych planem parametrów w sposób wnioskowany przez składającego uwagę była możliwa w zakresie geometrii dachów (dodano możliwość realizacji dachów płaskich), maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych (z 10m na 13,5m) oraz intensywności zabudowy (z 0,5 do 0,7).
2	03.10.2022 r.	osoba fizyczna	W ocenie składającego uwagę plan nie uwzględnienia istniejącego zagospodarowania i zabudowy działek nr ewid. 5/1, 5/3, 10. Dodanie zapisu : „Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie utrzymuje się dotychczasowe, istniejące	dz. nr ewid. 5/1, 5/3, 10 obręb 428 Grabówka	MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ZN,WS - teren doliny rzecznej		uwaga nieuwzględniona	Plan miejscowy ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez nakazy, zakazy i ustalenia – w tym zapisane w postaci wskaźników i parametrów – które będą miały zastosowanie w procesach budowlanych związanych z realizacją inwestycji w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, które nastąpi po

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			zagospodarowanie i użytkowanie terenów.”					uchwaleniu planu. Jednocześnie zabudowa/zagospodarowanie terenu istniejące w momencie uchwalania planu jest pełnoprawnym sposobem użytkowania nieruchomości, nawet w sytuacji sprzeczności z ustaleniami mpzp, do czasu nowego procesu inwestycyjnego w rozumieniu prawa budowlanego, co wynika z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym nie ma konieczności definiowania sytuacji uregulowanych przepisami prawa.

Uwaga:

- uwagi zamieszczone w wykazie znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

Z up. Prezydenta
Miasta Częstochowy
(-) Piotr Grzybowski
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy