

Załącznik
do Zarządzenia Nr 2563.2022
Prezydenta Miasta Częstochowy
z dnia 23 grudnia 2022 r.

WYKAZ I SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W CZĘSTOCHOWIE, W DZIELNICY CZĘSTOCHÓWKA-PARKITKA, POMIĘDZY ULICAMI: BIALSKĄ, IGNACEGO MOŚCICKIEGO ORAZ PASAŻEM EUGENIUSZA STASIECKIEGO

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	4.12. 2022 r.	osoba fizyczna	<p>1. istniejące ulice nie podoleją zwiększonemu obciążeniu ruchem</p> <p>2. zmiana wskaźników obsługi parkingowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> dla zabudowy mieszkaniowej zmiana z 1,5 miejsca/lokal mieszkalny na 2,5 miejsca/lokal mieszkalny, dla usług zmiana z 1 miejsca/30m² pow. sprzedaży na 2 miejsca/30m² pow. sprzedaży w lokalach gastronomicznych z 1 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych na 2 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych w gabinetach z 1 miejsca/3 użytkowników na 2 miejsca na 3 	<p>działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	–	uwagi nieuwzględnione	<p>Ad. 1 Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej o zdefiniowanym układzie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Sam obszar planu bezpośrednio graniczy z drogą kategorii gminnej - ulicą Ignacego Mościckiego.</p> <p>Ustalenia planu określają zasady obsługi komunikacyjnej poprzez realizację zjazdów oraz ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, natomiast realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.</p> <p>Ad. 2 Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc postojowych było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług. Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg.</p> <p>Ad. 3 Wartością określającą udział terenów zieleni jest minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego w planie doprecyzowano, jaką część terenu biologicznie czynnego ma stanowić teren zieleni urządzonej i rekreacyjnej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej.</p> <p>Ad. 4 -6 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>użytkowników</p> <p>3. dla zabudowy wielorodzinnej zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej z 10% do 25% w powierzchni biologicznie</p> <p>4. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30%</p> <p>5. dla terenu MU zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,8</p> <p>6. zwiększenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%</p> <p>7. zmniejszenie wysokości zabudowy i ustalenie jednolitej wysokości zabudowy na całym terenie planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.</p>					<p>zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy Nr z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne.</p> <p>Ad. 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m, w nawiązaniu do istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej.</p>
2.	4.12. 2022 r.	osoba fizyczna	<p>1. zmiana wskaźników obsługi parkingowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> dla zabudowy mieszkaniowej zmiana z 1,5 miejsca/lokal mieszkalny na 2,5 	działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	–	uwagi nieuwzględnione	<p>Ad. 1 Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc postojowych było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług. Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>miejsca/lokal mieszkalny,</p> <ul style="list-style-type: none"> dla usług zmiana z 1 miejsca/30m² pow. sprzedaży na 2 miejsca/30m² pow. sprzedaży w lokalach gastronomicznych z 1 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych na 2 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych w gabinetach z 1 miejsca/3 użytkowników na 2 miejsca na 3 użytkowników <p>2. dla zabudowy wielorodzinnej zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej z 10% do 25% w powierzchni biologicznie</p> <p>3. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30%</p> <p>4. dla terenu MU zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,8</p> <p>5. zwiększenie współczynnika</p>	<p>obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80</p>	<p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>			<p>Dróg.</p> <p>Ad. 2 Wartością określającą udział terenów zieleni jest minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego w planie doprecyzowano, jaką część terenu biologicznie czynnego ma stanowić teren zieleni urządzonej i rekreacyjnej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej.</p> <p>Ad. 3 -5 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy Nr z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne.</p> <p>Ad. 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m, w nawiązaniu do istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			powierzchni biologicznie czynnej do 50% 6. zmniejszenie wysokości zabudowy i ustalenie jednolitej wysokości zabudowy na całym terenie planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.					
3.	4.12. 2022 r.	osoba fizyczna	1. zmiana wskaźników obsługi parkingowej: • dla zabudowy mieszkaniowej zmiana z 1,5 miejsca/lokal mieszkalny na 2,5 miejsca/lokal mieszkalny, • dla usług zmiana z 1 miejsca/30m ² pow. sprzedaży na 2 miejsca/30m ² pow. sprzedaży • w lokalach gastronomicznych z 1 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych na 2 miejsca/8 miejsc konsumpcyjnych • w gabinetach z 1 miejsca/3 użytkowników na 2 miejsca na 3 użytkowników 2. dla zabudowy wielorodzinnej	działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	–	uwagi nieuwzględnione	Ad. 1 Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc postojowych było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług. Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg. Ad. 2 Wartością określającą udział terenów zieleni jest minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w ramach którego w planie doprecyzowano, jaką część terenu biologicznie czynnego ma stanowić teren zieleni urządzonej i rekreacyjnej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej. Ad. 3 -5 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy Nr z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne. Ad. 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z którym wysokość zabudowy nie może przekroczyć 22m. Plan wzdłuż ulicy Mościckiego, w granicy terenu oznaczonego MU dopuszcza wysokość zabudowy do 22m, natomiast dla pozostałego terenu dopuszczonego dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan dopuszcza wysokość do 18m,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacyjnej z 10% do 25% w powierzchni biologicznie</p> <p>3. zmniejszenie powierzchni zabudowy do 30%</p> <p>4. dla terenu MU zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,8</p> <p>5. zwiększenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do 50%</p> <p>6. zmniejszenie wysokości zabudowy i ustalenie jednolitej wysokości zabudowy na całym terenie planu, w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.</p>					w nawiązaniu do istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej.
4.	7.12. 2022 r.	2 osoby fizyczne	<p>1. dla terenu MU:</p> <ul style="list-style-type: none"> zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,5 zmiana wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 35% do 30% 	<p>działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80</p> <p>działka nr ewid. 39/303 nie</p>	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>	–	uwagi nieuwzględnione	<p>Ad. 1, 2 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy Nr z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne.</p> <p>Celem zawartych w planie wskaźników ilości miejsc postojowych było zapewnienie obsługi zarówno projektowanej zabudowy mieszkaniowej jak też projektowanych usług. Przyjęte wskaźniki nie odbiegają od wskaźników obowiązujących w planach miejscowych dla analogicznych</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<ul style="list-style-type: none"> zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej z 40% do 50% zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 22 m na 18m ustalenie 2 miejsc postojowych/lokal mieszkalny dla lokali usługowych 1 miejsce postojowe/15m² pow. sprzedaży i 1 miejsce/2 pracowników zatrudnionych na 1 zmianę <p>2. dla terenu MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 2 do 1,5 zmiana wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej z 30% do 20% zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej z 40% do 60% ustalenie 2 miejsc 	figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	2 ZP – tereny zieleni urządzonej			<p>funkcji, a projekt planu został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg.</p> <p>Ad. 3 Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla fragmentu obszaru objętego planem w sąsiedztwie ulicy Bialskiej wskazuje kierunek przeznaczenia ZU tj. obszary zieleni urządzonej. Zgodnie z kierunkami dopuszczalnymi określonymi w dokumencie kierunkowym, na obszarze ZU dopuszczalna jest lokalizacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> usług kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, zakwaterowania, rozrywki i gastronomii usług handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego). <p>Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w planie symbolem 1ZP, dopuszczono realizację obiektów usługowych wyłącznie z zakresu kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii, co spełnia warunek zgodności z Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ad. 4 W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego pomnika przyrody ożywionej– Alei Brzozowej – w pasie o szerokości ok. 10m plan ustala przeznaczenie terenu dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 2ZP, w celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem. Przeznaczenie tego terenu dla zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszcza się realizację ciągów pieszych i/lub rowerowych, obiektów małej architektury i mebli miejskich spełnia warunek zgodności z Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>postojowych/lokal mieszkalny</p> <p>3. dla terenu 1 ZP ustalenie zakazu zabudowy usługowej</p> <p>4. dla terenu 2 ZP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zmianę szerokości w liniach rozgraniczających z 10m do 20m, • zmianę minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 80% do 100%, • ustalenie zakazu realizacji ciągów pieszych i/lub rowerowych, obiektów małej architektury, mebli miejskich oraz urządzeń infrastruktury technicznej 					
5.	6.12. 2022 r.	Rada Dzielnicy Częstochówka-Parkitka	obniżenie komfortu życia mieszkańców w zakresie komunikacji drogowej, zagęszczenia zabudowy wielorodzinnej z usługami, parkowania samochodów, hałasu, degradacji pomnika przyrody Aleja Brzozowa	obszar planu	<p>MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</p> <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>1 ZP, 2 ZP – tereny zieleni urządzonej</p>	–	uwagi nieuwzględnione	Kwestie poruszone w złożonych uwagach zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy Nr z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi (streszczenie)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
6.	7.12. 2022 r.	P. Agata Pawłowska Radna Miasta Częstochowy	1. brak analizy skutków oddziaływania komunikacyjnego mpzp na otoczenie 2. zwiększenie intensywności zabudowy (w stosunku do wcześniejszego projektu mpzp) niekorzystnie wpłynie na funkcjonującą zabudowę oraz korzystanie z infrastruktury technicznej (wodociąg, deszczówka) 3. bliskie sąsiedztwo zabudowy wpłynie negatywnie na walory pomnika przyrody – Alei Brzozowej (ograniczenie ekspozycji na słońce z kierunku wschodniego)	działki nr ewid.: 39/33, 39/34, 39/35, 39/104, 39/118, 39/124, 39/128, 39/132, 39/133, 39/134 obręb 80 działka nr ewid. 39/303 nie figuruje w ewidencji gruntów w obrębie 80	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 ZP – tereny zieleni urządzonej	–	uwagi nieuwzględnione	Ad. 1 Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej o zdefiniowanym układzie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Ustalenia planu określają zasady obsługi komunikacyjnej poprzez realizację zjazdów oraz ciągów pieszych i/lub rowerowych oraz dróg wewnętrznych, natomiast realizacja nowych inwestycji na działkach budowlanych musi spełniać wymagania Art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Ad. 2 Kwestie wskaźników i parametrów urbanistycznych zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 2397.2022 Prezydenta Miasta Częstochowy Nr z dnia 15 września 2022r. Analizy w tym zakresie uznaje się za aktualne. Kwestia dopuszczenia terenów do zabudowy stanowi element analiz związanych z etapem sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ad.3 Aleja Brzozowa objęta ochroną gatunkową jako pomnik przyrody ożywionej znajduje się poza obszarem objętym planem, w liniach rozgraniczających ulicy Białskiej. W celu ochrony przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem na istniejący pomnik przyrody w planie wydzielono teren o szerokości ok. 10m z przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZP, a dodatkową barierą wymuszającą odsunięcie zabudowy od pomnika przyrody jest cofnięcie linii zabudowy o około 4m na terenach MU i MW. Kwestia zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów budowlanych stanowi etap uzyskiwania pozwolenia na budowę dla realizacji konkretnych budynków.

Załącznik:

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

Z up. Prezydenta
Miasta Częstochowy

(-) Bartłomiej Sabat
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy