

Uzasadnienie

wymagane art. 15 ust. 1

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów, w rejonie ulicy Ostatniej.

1. Podstawa prawna

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 946.LXX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów, przy ulicy Ostatniej.

2. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

Obowiązujące studium, jako główne kierunki przeznaczenia terenów objętych projektem planu wskazuje: obszary cmentarzy (ZC), obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) i obszary zieleni rekreacyjnej (ZR).

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Częstochowy (przyjętego Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.). W projekcie planu doprecyzowano zasięg przestrzenny terenów MNU, zgodnie z zapisem ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego w pkt 1.3.2. ppkt 9, w związku z dotychczasowym przeznaczeniem (ppkt 7) określonym w planie miejscowym, który stracił ważność na koniec 2003 r.

3. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania i warunków jego zabudowy, zgodnie z kierunkami przeznaczenia wyznaczonymi w studium.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Dźbów, przy ulicy Ostatniej jest wynikiem wieloletnich starań Parafii pw. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus związanych z powiększeniem cmentarza parafialnego. Zgodnie z art. 3 ustawy o cmentarzach, cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie ww. planu miejscowego wskazane zostało w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na rok 2022.

Wymagany przepisami wniosek w sprawie lokalizacji cmentarza wyznaniowego w imieniu Arcybiskupa Metropolity Częstochowskiego złożył Proboszcz Parafii pw. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus. Na potrzeby powiększenia cmentarza pozyskana została przez parafię działka o nr ewid. 392/2 obręb 431-Dźbów.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego powierzchnia cmentarza ulegnie powiększeniu o ok. 0,6 ha, natomiast granice opracowania planu obejmują również strefę sanitarną wokół cmentarza (150 m). Wobec powyższego powierzchnia objęta opracowaniem wynosi około 18,6 ha.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej ustawą)

4.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy

4.1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez

wydzielenie liniami rozgraniczającymi następujących terenów:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNW-ML-Z - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zieleni,
- U - teren usług,
- UH-UL – handlu lub usług rzemieślniczych,
- US-Z – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni,
- KDD – teren drogi dojazdowej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- IE – teren elektroenergetyki,
- RN-Z – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni,
- Z – teren zieleni,
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- CC – teren cmentarza czynnego.

Dla poszczególnych terenów w projekcie planu określono przeznaczenie, przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie wykluczane - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Ponadto zawarto ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu, ograniczeń w ich zagospodarowaniu a także kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy.

Przy formułowaniu ustaleń projektu planu wzięto pod uwagę aspekty zrównoważonego rozwoju dla zapewnienia wzrostu gospodarczego, optymalnych warunków życia mieszkańców oraz zachowania środowiska naturalnego w dobrym stanie dla przyszłych pokoleń.

4.1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono zasady kształtowania zabudowy, jej intensywność oraz parametry maksymalnej wysokości budynków i innych obiektów budowlanych. Ochronę krajobrazu realizuje się przez odpowiednie ograniczenie wysokości nowych budynków, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów otaczających. W projekcie planu ustalono również zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych, ich kolorystyki i geometrii dachów.

4.1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar znajduje się poza układem obszarów składających się na system przyrodniczy miasta, nie obejmuje obszarów chronionych prawnie, cennych pod względem przyrodniczym lub stanowiących ich otulinę, zapewniających ciągłość przestrzenną procesów przyrodniczych.

Ustalenia planu wprowadzają zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zawierają zasady ochrony poszczególnych elementów środowiska (powietrza, wód podziemnych i gruntu) określają zasady gospodarki odpadami oraz wskazują tereny chronione przed hałasem. Dla poszczególnych terenów zabudowy określono wskaźniki w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne i leśne wymagające ochrony zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4.1.4. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W niniejszym planie miejscowym objęto ochroną istniejący cmentarz katolicki przy ul. Ostatniej, oznaczony graficznie na rysunku planu 1CC, ustalając nakaz zachowania:

- układu kwater i alejek,
- starodrzewu,
- nagrobków z okresu międzywojennego.

Ponadto na obszarze objętym planem występują dwa stanowiska archeologiczne (o nr 106 w obszarze nr AZP 87-48/20 oraz o nr 107 w obszarze nr AZP 87-48/21) ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Częstochowy. Wokół stanowisk, w promieniu 20 m od miejsca centralnego, wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej OW. Zagospodarowanie terenów zlokalizowanych w granicach ww. stanowisk archeologicznych oraz wyznaczonych wokół stref ochrony konserwatorskiej, wymaga uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 282, 782 i 1378), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

4.1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji w rozdziałach 2,4, 5 i 6 tekstu projektu planu.

W planie miejscowym uwzględniono strefy sanitarne cmentarza: 50 i 150 m. Warunkiem lokalizacji w odległości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza obiektów tj: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności jest podłączenie do sieci wodociągowej.

Zauważyć należy, iż w strefie do 50 m istniejącego cmentarza znajdują się budynki mieszkalne, co nie jest zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W ustaleniach planu dla tych budynków, które w całości bądź w części zlokalizowane są w strefie ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granicy istniejącego cmentarza ustalono zakaz ich rozbudowy za wyjątkiem sytuacji, w której rozbudowywana część budynku znajduje się poza tą strefą, z uwzględnieniem parametrów określonych w § 15 pkt 5.

Do wniosku w sprawie lokalizacji cmentarza wyznaniowego załączona została Opinia Geologiczna dotycząca możliwości rozbudowy cmentarza w Częstochowie przy ul. Ostatniej, opracowana przez Nowe Przedsiębiorstwo Geologiczne s.c. w 2022 r. Z przeprowadzonej analizy wynika, że analizowana działka generalnie może być przeznaczona do grzebania zmarłych a rozpatrywana lokalizacja zapewnia spełnienie warunku –cmentarz powinien być lokalizowany w sposób wykluczający możliwość wywierania szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie. Problem stanowi odległość istniejącego cmentarza od najbliższych zabudowań (w strefie 50 m) i kierunek spadku terenu i spływu wód w kierunku południowo-zachodnim tj. w kierunku zabudowań mieszkalnych. W odniesieniu do projektowanej części cmentarza, w ustaleniach planu uwzględniono wymogi rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Na obszarze objętym planem nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania szczególnego zagrożenia powodziowego, czy terenów osuwiskowych. Zaznaczyć należy, iż południowo-zachodnia część obszaru opracowania położona jest w obrębie dna doliny przepływającego ciek wodnego (rów K-1-1, dopływ rz. Konopki). W związku z powyższym, przeznaczenie tego terenu w planie chroni drożność ww. ciek i zabezpiecza swobodny spływ wód z terenów przyległych.

W rozwiązaniach projektowych wykluczono możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku

wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Obszar opracowania nie znajduje się także w zasięgu takiego rodzaju zagrożenia od obiektów zlokalizowanych poza obszarem opracowania.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- ustalenia zasad ochrony wód oraz gruntu, a także w zakresie ochrony powietrza,
- wskazanie terenów zabudowy chronionej przed hałasem,
- obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4.1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszary objęte planem tylko w niewielkiej części są zabudowane. Zabudowa występuje w południowej części obszaru pomiędzy ul. Trzcinową i ul. Ostatnią. Istniejąca infrastruktura techniczna – wodociąg i kanalizacja sanitarna znajduje się w pasie drogowym ul. Trzcinowej. Ponadto wodociąg jest zlokalizowany w ul. Ostatniej w rejonie istniejącego cmentarza. W projekcie planu ustalono w szczególności możliwość powiększenia cmentarza wyznaniowego o 0,6 ha a także możliwość realizacji inwestycji związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności usługowej. Dopuszczono również możliwość realizacji elektrowni słonecznych na terenach rolnych.

W rezultacie realizacja ww. inwestycji przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu miasta.

4.1.7. Prawo własności.

W strukturze własności obszaru objętego planem większość nieruchomości stanowi własność osób prywatnych oraz gminy miasto Częstochowa. Własnością gminy są drogi (ul. Trzcinowa i Ostatnia) oraz kilka nieruchomości w większości objętych umową dzierżawy na okres 10 lat od 1 października 2019 r. do 30 września 2029 r., z przeznaczeniem pod uprawy rolne. Ustalenia planu umożliwiają korzystanie z działek w sposób zgodny z umową dzierżawy.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne lub potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

4.1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze sporządzania planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do właściwych organów wojskowych oraz bezpieczeństwa państwa. W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

4.1.9. Potrzeby interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD (droga publiczna klasy D – dojazdowej), stanowiące obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4.1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej i określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, gaz. W zakresie

rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość obsługi telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

4.1.11. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Klasy bonitacyjne gruntów rolnych na terenie opracowania są słabe i średnie - RV i RIVb, co przekłada się na ich niską przydatność rolniczą. Niemniej jednak, przeznaczenie części terenów umożliwi rolnicze wykorzystanie gruntów.

4.1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez:

- Ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia 7 lutego 2023 r. oraz Obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 07.02.2023 r. do dnia 01.03.2023 r. zawierające informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków,
- Ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia 17 czerwca 2024 r. i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 17 czerwca 2024 r. do dnia 17 lipca 2024 r. zawierające informacje o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem, w tym, w wersji elektronicznej, w Biuletynie Informacji Publicznej,
- umożliwienie zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w miejscu wyłożenia tj. w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego dnia 5 lipca.2024 r.,
- umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do 8 sierpnia 2024 r.
W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 8 sierpnia 2024 r. wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

4.1.13. 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 okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego.

4.2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, zważając na zabezpieczenie interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- uwarunkowania środowiskowe obszaru objętego planem,
- istniejący stan zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego wyposażenie

- w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- politykę Miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

4.3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

W procesie kształtowania struktury przestrzennej uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, z uwzględnieniem:

- istniejącego układu drogowego,
- istniejącego uzbrojenia terenu oraz możliwości jego rozbudowy.

W procesie projektowania nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania terenu, uwzględniającego istniejącą strukturę własności, podziały własnościowe.

Zmiany w strukturze przestrzennej obszaru opracowania mają na celu stworzenie warunków prawnych dla powiększenia terenu cmentarza wyznaniowego. Przy lokalizacji cmentarza lub jego powiększaniu uwzględnienia wymagają przepisy rozporządzenia w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w zakresie stref ochrony sanitarnej. W związku z powyższym w strefie w odległości 50 m od cmentarza nie projektuje się nowych budynków mieszkalnych.

Nowa zabudowa mieszkaniowa projektowana jest jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i ukierunkowana na rozwój zabudowy zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do gabarytów istniejącej w rejonie zabudowy i mają na celu harmonijne współistnienie poszczególnych jej funkcji. Zaproponowane rozwiązania komunikacyjne dają możliwość wykorzystania istniejącego systemu publicznego transportu zbiorowego i pozwalają na jego dalszy rozwój. W granicach obszaru objętego planem dopuszczono lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu ścieżek pieszych i rowerowych, oraz dróg wewnętrznych.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu zachowuje zgodność z Uchwałą nr 436/XXXII.2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. Rady Miasta Częstochowy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, podjętej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te wskazane zostały do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (pkt VI.6.1.4. - plany wskazane do zmiany, ppkt 5” Poszerzenie terenu istniejącego cmentarza – zadanie nr: 3/2022. Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 6 ust. 10 uchwały.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, obciążenia finansowe gminy wyniosą 160 000 zł i związane są z wykupem terenów pod drogi – KDD (wykupy gruntów pod regulację dróg publicznych).

Wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości oszacowane zostały na kwotę 84 700 zł.

Ww. koszty, będą ponoszone w kolejnych latach, w miarę możliwości finansowych gminy, z działu 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G005) - Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.