

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony
w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów, przy ulicy Ostatniej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów, przy ulicy Ostatniej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,6 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale 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.

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

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

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

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

1) oznaczenia graficzne:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe identyfikujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MNW-ML-Z** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zieleni,
- c) **U** – teren usług,
- d) **UH-UL** – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych,
- e) **US-Z** – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni,
- f) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- g) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- h) **IE** – teren elektroenergetyki,
- i) **RN-Z** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren zieleni,
- j) **Z** – teren zieleni,
- k) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) **CC** – teren cmentarza czynnego.

3) oznaczenie graficzne obszarów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

a) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza:

- w odległości do 50 m,
- w odległości do 150 m,

b) stanowisko archeologiczne w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Częstochowy,

c) strefa ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) teren cmentarza istniejącego,
- 2) teren cmentarza projektowanego,
- 3) zasięg dna doliny rzecznej,
- 4) oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej.

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

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 1 do 8 niniejszej uchwały;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9 niniejszej uchwały;
- 3) 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 lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

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

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

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

1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony 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), któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające;

3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony 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, uzupełniający przeznaczenie terenu i mogący z nim harmonijnie współistnieć;

4) przeznaczeniu wykluczającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania; zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony 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, do którego realizacji plan nie dopuszcza;

5) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć ogólnodostępną działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb indywidualnych i zbiorowych ludności, która jest wykonywana z zachowaniem warunków określonych w ustawie z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 2159 oraz z 2021 poz. 2245);

6) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej teren; nie dotyczy ona podziemnych części budynków oraz elementów architektonicznych takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, schody, zadaszenia, podesty, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami, rampy, windy, elementy wystroju elewacji oraz obiektów takich jak portiernie.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) uchwałą – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;

2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej – odpowiada definicjom zawartym w ustawie z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko – odpowiada przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz 1071 oraz z 2023 r. poz.1724);

5) urządzenia infrastruktury technicznej – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145);

6) projektowanie uniwersalne – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych oraz określenie linii zabudowy

§ 6. 1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów przeznaczonych do zabudowy, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834);

2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;

3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu, o ile ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Na terenach przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy oznaczonych symbolami: MN, MNW-ML-Z, U, UH-UL i US-Z ustala się realizację dachów: symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połąci dachowych do 40°; z dopuszczeniem:

1) realizacji dachów płaskich;

2) realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki,

3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) ustala się stosowanie elewacyjnych materiałów wykończeniowych w kolorach dla nich naturalnych tj. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu, itp;

2) dla farb i tynków zewnętrznych ustala się współczynnik nasycenia koloru nie wyższy niż 20% przy współczynniku jasności koloru nie niższym niż 80%;

3) dopuszcza się zastosowanie barw o innych współczynnikach, niż określone w punkcie 2, pod warunkiem zastosowania ich na powierzchni nie przekraczającej 20% sumarycznej powierzchni pokrytej tynkiem;

4) zakaz stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu: siding winylowy, blachy faliste i trapezowe oraz materiały odblaskowe, fosforyzujące i refleksyjne;

5) dla dachów o kącie nachylenia powyżej 25°, stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego oraz szarego.

4. Na budynkach, ponad płaszczyznę dachów dopuszcza się realizację masztów, kominów oraz innych elementów budynku związanych z jego funkcjonowaniem, w szczególności takich jak: świetliki dachowe, klimatyzatory, kolektory słoneczne i panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcją wsporczą, o wysokości nie większej niż 3,0 m ponad poziom dachu, mierzonej w miejscu montażu.

5. Lokalizacja nowej zabudowy w stosunku do dróg publicznych z zachowaniem wyznaczonych w sposób graficzny na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej ulicy Ostatniej oraz 5 m od ulicy Trzcinowej.

6. Obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp.:

1) należy lokalizować w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego;

2) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

7. Zabudowa istniejąca, zlokalizowana pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą może być rozbudowana zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

8. Za zgodne z przepisami planu ustala się remonty, przebudowę i nadbudowę do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych, istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą.

9. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Obejmuje się ochroną istniejący cmentarz katolicki przy ul. Ostatniej, oznaczony graficznie na rysunku planu 1CC.

2. Dla cmentarza, o którym mowa w ust. 1 ustala się nakaz zachowania:

1) układu kwater i alejek;

2) starodrzewu;

3) nagrobków z okresu międzywojennego.

3. Obejmuje się ochroną, występujące w granicach obszaru objętego planem stanowiska archeologiczne znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Częstochowy wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej OW – oznaczone graficznie na rysunku planu:

1) o nr 106 w obszarze nr AZP 87-48/20, oznaczone symbolem A-106;

2) o nr 107 w obszarze nr AZP 87-48/21, oznaczone symbolem A-107.

4. Zagospodarowanie terenów zlokalizowanych w granicach stanowisk archeologicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 3, wymaga uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

Rozdział 4.

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

§ 8. 1. W celu ochrony wód oraz gruntu ustala się:

1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

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 (jt. Dz. U. 2024 r. poz. 1087 i 1473) 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).

2. Dla ochrony powietrza wprowadza się następujące wymagania:

1) nakaz stosowania rozwiązań zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834 i 1089) wraz z przepisami wykonawczymi;

2) nakaz wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych, mających na celu ograniczenie emisji gazów i pyłów wprowadzanych do powietrza, do poziomów dopuszczalnych, określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

3. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MNW-ML-Z jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

4. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

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

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;

3) baz eksploatacyjnych transportowych, składów materiałów budowlanych i/lub opału oraz innych, niekubaturowych miejsc składowania i magazynowania towarów, w tym niekubaturowych komisów samochodowych;

4) przedsięwzięć z zakresu gospodarowania odpadami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852 i 2029).

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 10. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) zakładów produkujących artykuły żywności;
- 3) zakładów żywienia zbiorowego;
- 4) zakładów przechowujących artykuły żywności.

2. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości do 150 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze.

3. Warunkiem lokalizacji w odległości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza obiektów wymienionych w ust. 1 jest podłączenie do sieci wodociągowej:

- 1) działki budowlanej, w granicach której mają być zlokalizowane obiekty wymienione w ust. 1;
- 2) wszystkich budynków korzystających z wody o funkcjach wymienionych w ust. 1.

4. Dla istniejących budynków mieszkalnych, które w całości bądź w części zlokalizowane są w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od granicy istniejącego cmentarza ustala się zakaz rozbudowy z wyjątkiem sytuacji, w której rozbudowywana część budynku znajduje się poza wyznaczoną strefą, z uwzględnieniem parametrów określonych w § 15 pkt. 5.

Rozdział 6.

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

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) ulica Ostatnia – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD, posiadająca włączenie do ulicy Powstańców Warszawy (poza obszarem objętym planem);
- 2) ulica Trzciniowa – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 2KDD posiadająca włączenie do ulicy Ostatniej i ulicy Powstańców Warszawy (poza obszarem objętym planem);
- 3) wyznaczone na rysunku planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem 1KR i 2KR, posiadające włączenia do ulicy Ostatniej.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych;
- 2) zakończenie dróg wewnętrznych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), powinno umożliwiać zawracanie miarodajnych pojazdów.

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

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości;
- 2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z obsługą klientów,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) 10 miejsc na 10 000 m² powierzchni cmentarza;
- 3) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:
 - a) parking,
 - b) garaż;

4) dla realizacji miejsc postojowych dla cmentarza:

a) wskazuje się teren oznaczony symbolem 2CC,

b) dopuszcza się ich realizację w granicach terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD, pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.

5. Obowiązuje nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

2. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym – od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;

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 (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 275);

3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834,859, 1681);

4) zasilanie w gaz w oparciu o projektowane sieci i urządzenia gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;

5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła ciepła i kotłownie lokalne – pod warunkiem uwzględnienia wymagań zawartych w § 8 ust. 2 uchwały;

6) obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 34, 834 i 1222) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222);

7) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 399).

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się, stosownie do potrzeb:

1) odprowadzenie wód na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;

2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;

3) odprowadzenie do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

4) odprowadzenie wód z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne wraz z przepisami wykonawczymi.

5. Ustala się zasadę prowadzenia gospodarki odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów, zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1 000 m²,

b) minimalne szerokości wydzielanych działek – 20 m;

2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 130°.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Przeznaczenie wyodrębnionych terenów może dopełniać następująca zabudowa towarzysząca:

1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy:

a) budynki garażowe i gospodarcze (w tym wiaty),

- b) zaplecze administracyjno-socjalne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące bezpośrednio wyodrębniony teren;
- 2) urządzenia techniczne i budowle integralnie związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie;
- 3) urządzenia wodne niezbędne dla prawidłowego gospodarowania wodami.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług sportu i rekreacji,
 - g) teren usług biurowych i administracji,
 - h) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) realizację usług w ramach przeznaczenia uzupełniającego na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni działki, w formie obiektów wolnostojących jak też lokali usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują wymagania określone w § 10 ust. 1-4,
 - c) zachowuje się istniejące budynki mieszkalne zlokalizowane w strefie do 50 m ochrony sanitarnej cmentarza, z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 10 ust. 4,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną o takim samym przeznaczeniu lub bezpośrednio przy granicy takiej działki, jeśli budynki te są zwrócone ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę tej granicy.

e) w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej ustala się nakaz zachowania istniejących zadrzewień,

5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,

b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 6 ust. 5,

e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m,

f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,

g) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 14 m nad poziomem terenu.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW-ML-Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

c) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren rolnictwa;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

b) teren wielkotowarowej produkcji rolnej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się sytuowanie urządzeń i instalacji służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym place gier i zabaw dla dzieci, miejsca aktywności fizycznej na powietrzu oraz zabudowę obejmującą różne budynki i obiekty sportowe i rekreacyjne a także powiązane z nimi usługi,

5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25%,

b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:

- mieszkalnych – do 9 m,

- letniskowych – do 7 m

- usługowych – do 6 m,

- gospodarczych i garażowych do 5 m,

e) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 14 m nad poziomem terenu.

§ 17. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług nauki,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren usług biurowych i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług rzemieślniczych,

- d) teren usług turystyki,
 - e) teren usług gastronomii,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) zachowuje się istniejący budynek mieszkalno-usługowy (plebania) położony w strefie sanitarnej w odległości do 50 m od granicy cmentarza, z dopuszczeniem jego remontu i przebudowy,
 - b) teren wskazany do przekształcenia z funkcji mieszkaniowo-usługowej na teren o funkcji usługowej,
 - c) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują wymagania określone w § 10 ust. 1-4,
- 5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 6 ust.5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
 - g) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 14 m nad poziomem terenu.

§ 18. Dla terenu usług handlu lub usług rzemieślniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UH-UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren usług biurowych i administracji;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,

b) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują wymagania określone w § 10 ust. 1-3,

c) w ramach terenów usług dopuszcza się realizację parkingów terenowych,

d) w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej ustala się nakaz zachowania istniejących zadrzewień,

5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 25%,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 6 ust. 5,

e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu,

f) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 14 m nad poziomem terenu.

§ 19. Dla terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US-Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren zieleni;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług gastronomii;

3) przeznaczenie wykluczane: teren ogrodów działkowych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) dopuszczenie zagospodarowania nieruchomości w ramach ustalonego w pkt 1 przeznaczenia terenu w sposób łączny lub zamienny,

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się sytuowanie urządzeń i instalacji służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym place gier i zabaw dla dzieci, miejsca aktywności fizycznej na powietrzu oraz zabudowę obejmującą różne budynki i obiekty sportowe i rekreacyjne a także powiązane z nimi usługi,

c) usługi gastronomii dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące usługom sportu i rekreacji oraz turystyki,

d) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują wymagania określone w § 10 ust. 1-4,

e) w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej ustala się nakaz wykorzystania istniejących zadrzewień;

5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50%,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 6 ust. 5,

e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m nad poziomem terenu,

f) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: nie więcej niż 14 m nad poziomem terenu.

§ 20. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD – 2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren parkingu do obsługi cmentarza,

b) teren zieleni urządzonej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) kategoria drogi: drogi gminne,

b) klasa drogi: drogi publiczne dojazdowe,

c) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1 KDD: 9-14 m – ul. Ostatnia,

- 2 KDD: 8 m – ul. Trzciniowa, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Ostatnią,

d) w ramach pasa drogowego dopuszcza się utwardzenie do 85% terenu, z pozostawieniem minimum 15% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,

e) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD obowiązuje wymóg uwzględnienia ustaleń § 7 ust. 3 i 4.

§ 21. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-2KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) droga wewnętrzna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1 KR: 4 m,

- 2 KR: 6 – 9 m,

c) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 22. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie i zabudowę terenu, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

§ 23. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN-Z – 2RN-Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

b) teren zieleni;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren elektrowni słonecznej,
- b) teren infrastruktury technicznej,
- c) teren lasu;

3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren obsługi produktów naftowych,
- b) teren gospodarowania odpadami;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) strefy ochronne urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, muszą mieścić się w całości w granicach terenu RN-Z,

b) zachowuje się istniejący budynek mieszkalny położony w terenie oznaczonym symbolem 1RN-Z z dopuszczeniem jego rozbudowy (zwiększenia powierzchni zabudowy) o 50 % stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu,

c) wymóg uwzględnienia ustaleń § 7 ust. 3 i 4;

d) zakaz grodzenia terenów przylegających do wód powierzchniowych,

5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m.

§ 24. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z-4Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren ogródków działkowych,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających ukształtowanie terenu.

§ 25. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS-2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakaz grodzenia terenów przylegających do wód powierzchniowych,

b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających ukształtowanie terenu,

c) ustala się zachowanie biologicznej obudowy cieku wodnego.

§ 26. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC-2CC** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren cmentarza czynnego (cmentarz wyznaniowy);

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zieleni urządzonej,

b) teren parkingu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- budynków towarzyszących funkcji cmentarza (kaplice, administracja cmentarza, ustępy publiczne, pomieszczenia gospodarcze) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- miejsc gromadzenia odpadów,

- komunikacji wewnętrznej,

b) zagospodarowanie terenu przeznaczonego do rozbudowy cmentarza powinno nawiązywać do zagospodarowania istniejącego cmentarza (wspólne zrealizowanie parkingów, zabudowy kubaturowej i urządzeń technicznych obsługujących cmentarz),

c) wymóg realizacji pasa zieleni wysokiej wzdłuż granicy cmentarza z terenami oznaczonymi symbolami 2KDD i UH-UL,

d) zachowuje się istniejącą zabudowę kultu religijnego, z dopuszczeniem przekształceń i uzupełnień, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 4,

e) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy a także realizacji nowych budynków wysokość w kalenicy głównej nie powinna przekraczać 12 m, z dopuszczeniem zwiększenia tej wysokości maksymalnie o 3 m poprzez realizację dominant w tym wieżyczek, dzwonnicy i krzyży,

f) przy zagospodarowaniu terenu wymagane uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576 wraz z przepisami wykonawczymi do ustawy);

4) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 3 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,03,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z § 6 ust. 5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m nad poziomem terenu, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 lit. e,
- f) kształt dachu: dachy wielospadowe, dwuspadowe symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 50°.

Rozdział 10.

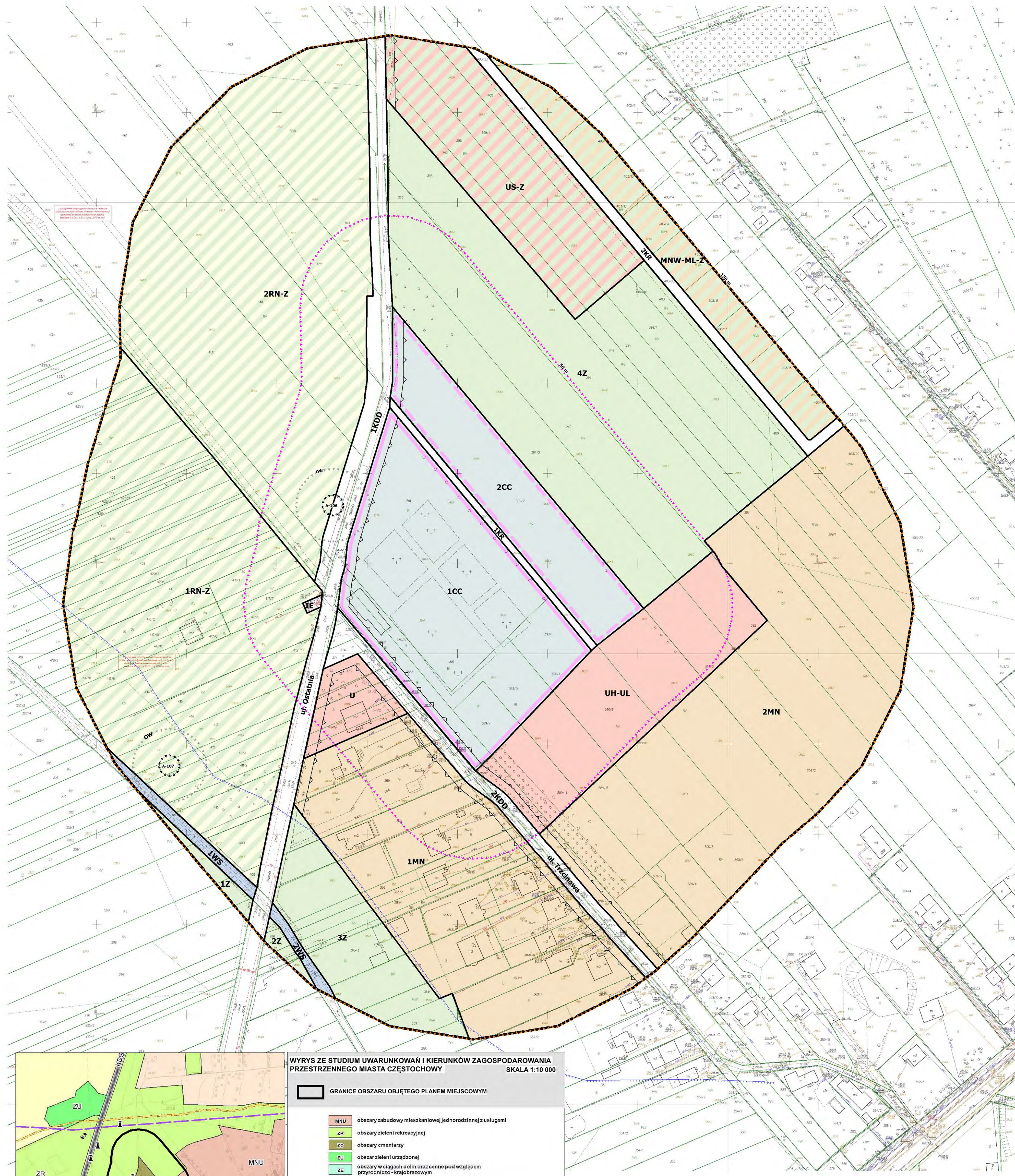
Przepisy końcowe

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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
(-) Łukasz Kot
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmujący obszar położony
W CZĘSTOCHOWIE, W DZIELNICY DŻBÓW,
PRZY ULICY OSTATNIEJ

LEGENDA
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:**
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNW-ML-Z** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB ZIELENI
- U** TEREN USŁUG
- UH-UL** TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG RZEMIEŚNICZYCH
- 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 ZIELENI
- Z** TEREN ZIELENI
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- CC** TEREN CMENTARZA CZYNNEGO

OZNACZENIE OBSZARÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA:
- W ODLEGŁOŚCI DO 50 M
- W ODLEGŁOŚCI DO 150 M
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA CZĘSTOCHOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OZNACZENIA O CHRAKTERZE INFORMACYJNYM NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- TEREN CMENTARZA ISTNIEJĄCEGO
- TEREN CMENTARZA PROJEKTOWANEGO
- ZASIĘG DŃA DOLINY RZECZNEJ

WYRSY ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWY
SKALA 1:10 000

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MNU** obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- ZR** obszary zieleni rekreacyjnej
- ZC** obszary cmentarzy
- ZU** obszar zieleni urządzonej
- ZE** obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo- krajobrazowym
- RZ** obszary rolnicze i porolnicze
- MN** obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- drogi publiczne planowane w tym "południowa obwodnica miasta" o orientacyjnym przebiegu i niesprezycowanej klasie funkcjonalnej
- KD...** obszary dróg publicznych klasy: KDA autostrada, KDGP główna ruchu przyspieszonego, KDG główna, KDG zbiorcza, KDL lokalna (wybrane)
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- Zabytki nieruchome: w tym stanowiska archeologiczne: obszarowe, punktowe

Użyty materiał państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pochodzi z zasobów Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Częstochowy
Część graficzną projektu planu miejscowego opracowano w układzie współrzędnych PL-2000 południk 18

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia
w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmującego obszar położony w Częstochowie
w dzielnicy Dźbów, przy ulicy Ostatniej
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
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2024 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

1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Częstochowy ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującym obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów, przy ulicy Ostatniej, będą realizowane przez miasto i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

2. Wykonanie inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2024 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 – teren usług 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 2024 r. poz. 1292), 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 2024 r. poz. 1411) zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji w rozdziałach: 2, 4, 5 i 6 tekstu projektu planu.

W planie miejscowym uwzględniono strefy sanitarne cmentarza: do 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 do 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 do 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

cieku wodnego (rów K-1-1, dopływ rz. Konopki). W związku z powyższym, przeznaczenie tego terenu w planie chroni drożność ww. cieku 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. Trzciniową i ul. Ostatnią. Istniejąca infrastruktura techniczna – wodociąg i kanalizacja sanitarna znajduje się w pasie drogowym ul. Trzciniowej. 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. Trzciniowa 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 umożliwia 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 do 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 162,0 tys. zł. i związane są z wykupem terenów pod drogi – KDD (poszerzenie ul. Trzcinowej i ul. Ostatniej, budowa parkingu obsługującego cmentarz).

Wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości oszacowane zostały na kwotę 84,7 tys. 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.