

Projekt

z dnia 6 lutego 2018 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie,
w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Kucelińskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130), 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 2017 r., poz. 1073, 1566),

Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Kucelińskiej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętego Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha.

3. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono na rysunku planu zgodnie z granicami wyznaczonymi w Uchwale Nr 355.XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Kucelińskiej.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem” składa się z integralnych części:

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1 000, 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. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia szczegółowe dotyczące obszaru objętego planem;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne oraz symbol literowy identyfikujący przeznaczenie terenu – PU, oznaczające teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 5) granice obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) strefy dobiegu fali awaryjnej w przypadku zniszczenia zapory zbiornika Poraj;
- 2) regionu wodnego Warty.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające regulacji w tym zakresie. W szczególności dotyczy to:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowywania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem, pokrywający się z obszarem objętym planem;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się uzupełniają, wzbogacają i mogą harmonijnie współistnieć w obrębie działek budowlanych lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **zabudowie** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu; zabudowa nie musi przylegać do linii zabudowy; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, bez równoczesnego przekroczenia linii rozgraniczających teren, przez urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz elementy budynków, takie jak np.: okapy, zadaszenia, windy, rampy, schody, podesty i pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285), a w przypadku obiektów innych niż budynki – wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu obiektu;

8) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

1) **działka budowlana** – odpowiada definicji zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;

2) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) **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 2018 r. poz. 121, 50, z 2017 poz. 1509).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące obszaru objętego planem

Oddział 1.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem: **teren zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**.

2. W ramach przeznaczenia terenu **PU** mieszczą się:

- 1) zabudowa o funkcji przemysłowej, produkcyjnej, rzemieślniczej, transportowej, technicznej;
- 2) magazyny, składy, bazy i inne tego typu;
- 3) zabudowa o funkcji usługowej.

3. Przeznaczenie terenu **PU** uzupełniają mogą obiekty towarzyszące, w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe, administracyjne, socjalne itp.;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) elementy komunikacyjne (dojścia, dojazdy, parkingi, place manewrowe itp.);
- 4) obiekty małej architektury; tereny zieleni urządzonej lub izolacyjnej.

4. W terenie **PU** wyklucza się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy o funkcji mieszkaniowej;
- 2) obiektów o funkcjach wymagających ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.¹⁾) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 3) obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy, oraz handlu w formie targowiska;
- 4) składowisk odpadów oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 5) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 6) 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 .

¹⁾ zm. Dz. U. z 2017r. poz. 785, 898, 1089, 1529, 1566, 1888, 1999, 2056, 2180, 2290, z 2018 r. poz. 9 i 88.

5. Za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu **PU**, uznaje się:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz. 12);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 7. 1. W zakresie zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu **PU** ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,001 – 0,6;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60% ;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25%.

2. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **PU** ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, przedstawioną graficznie na rysunku planu, wzdłuż północnej linii rozgraniczającej teren PU, w odległości 6 m od tej granicy;
 - 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu:
 - a) budynków: do 20 m,
 - b) innych obiektów budowlanych: do 50 m, z zastrzeżeniem warunków wynikających z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 959, 1089, 60, z 2018 poz. 138) wraz z przepisami wykonawczymi;
 - 3) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: nie większy niż 25°,
 - b) układ połaci dachowych oraz kierunek głównej kalenicy dachu względem frontu działki: bez ograniczeń;
 - 4) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (mierzonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
 - a) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy, maszty),
 - b) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy, przy zachowaniu zgodności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi;
 - 6) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp.:
 - a) należy lokalizować w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
 - b) 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 2017 r. poz. 2222, z 2018 r. poz. 12, 138, 159);
 - 7) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej (np. parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.) z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.
3. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych w terenie **PU**: 0,4000 ha.

Oddział 2.

Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu dotyczą:

- 1) części obszaru objętego planem, oznaczonego na rysunku planu jako narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych;
- 2) całego obszaru objętego planem, a związane są z:
 - a) uwarunkowaniami ekofizjograficznymi posadowienia obiektów,
 - b) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

2. Ustala się, że zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, wymaga dostosowania rozwiązań (m.in. konstrukcyjno – technicznych obiektów lub funkcjonalnych czy organizacyjnych) do stopnia i zakresu potencjalnego zagrożenia związanego z zalaniem, podtopieniem lub nadmiernym uwilgotnieniem gruntu itp., w celu zwiększenia odporności obiektów lub zmniejszenia uciążliwości zagrożenia.

3. Zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych, w szczególności – podmurówek ogrodzeń w formie pełnych ścian, itp.

4. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

Oddział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. Głównym elementem zewnętrznego układu komunikacyjnego (poza obszarem objętym planem) jest ulica Kucelińska - droga publiczna kategorii gminnej, klasy technicznej – lokalna.

2. Ustala się, że wewnętrzny układ komunikacyjny składa się z dojeżdż, dojazdów (w tym dróg wewnętrznych) i innych elementów komunikacyjnych, których przebiegu nie wyznacza się na rysunku planu.

3. Powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego z ulicą Kucelińską poprzez układ dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

4. Ustala się wymóg zapewnienia 100% miejsc lub stanowisk do parkowania, związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości do których inwestor ma tytuł prawny, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych, przypadające na:
 - a) 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej;
 - b) 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
- 2) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania i załadunku dla samochodów ciężarowych przypadające na 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów, składów i innych tego typu obiektów;
- 3) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zakresie ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) jeśli dla danego rodzaju działalności wskaźnik miejsc lub stanowisk do parkowania nie został określony, należy ich ilość określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:
 - a) parking terenowy,
 - b) garaż.

Oddział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. 1. System infrastruktury technicznej składa się z istniejących i projektowanych sieci, obiektów i urządzeń, tworzących układ wewnętrzny oraz zewnętrzny (poza obszarem objętym planem); dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

2. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1289, z 2018 r. poz. 2056, 2422), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne, w tym dopuszcza się źródła wytwórcze energii elektrycznej.

4. Ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż ciągów komunikacyjnych i poza jezdnią.

5. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż wyznaczone zgodnie z ust. 4 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

6. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Oddział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

2. Ustala się sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

- 1) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 2) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej.

3. Ustala się nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne.

4. Ustala się zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, energii ze źródeł odnawialnych, dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów i pyłów do powietrza.

5. Ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 21, z 2017 r. poz. 2422) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

6. Ustala się sposób postępowania z istniejącymi rowami otwartymi:

- 1) nakaz utrzymania drożności rowów, w tym – dopuszcza się ich skanalizowanie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od linii brzegu rowu otwartego, z wyjątkiem obiektów, które są związane z funkcjonowaniem rowu.

7. Ustala się zachowanie roślinności wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej w południowej części terenu; dopuszcza się kompensację przyrodniczą.

Oddział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 4 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić – od 30° do 120°.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 13. 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 tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu: 5 %.

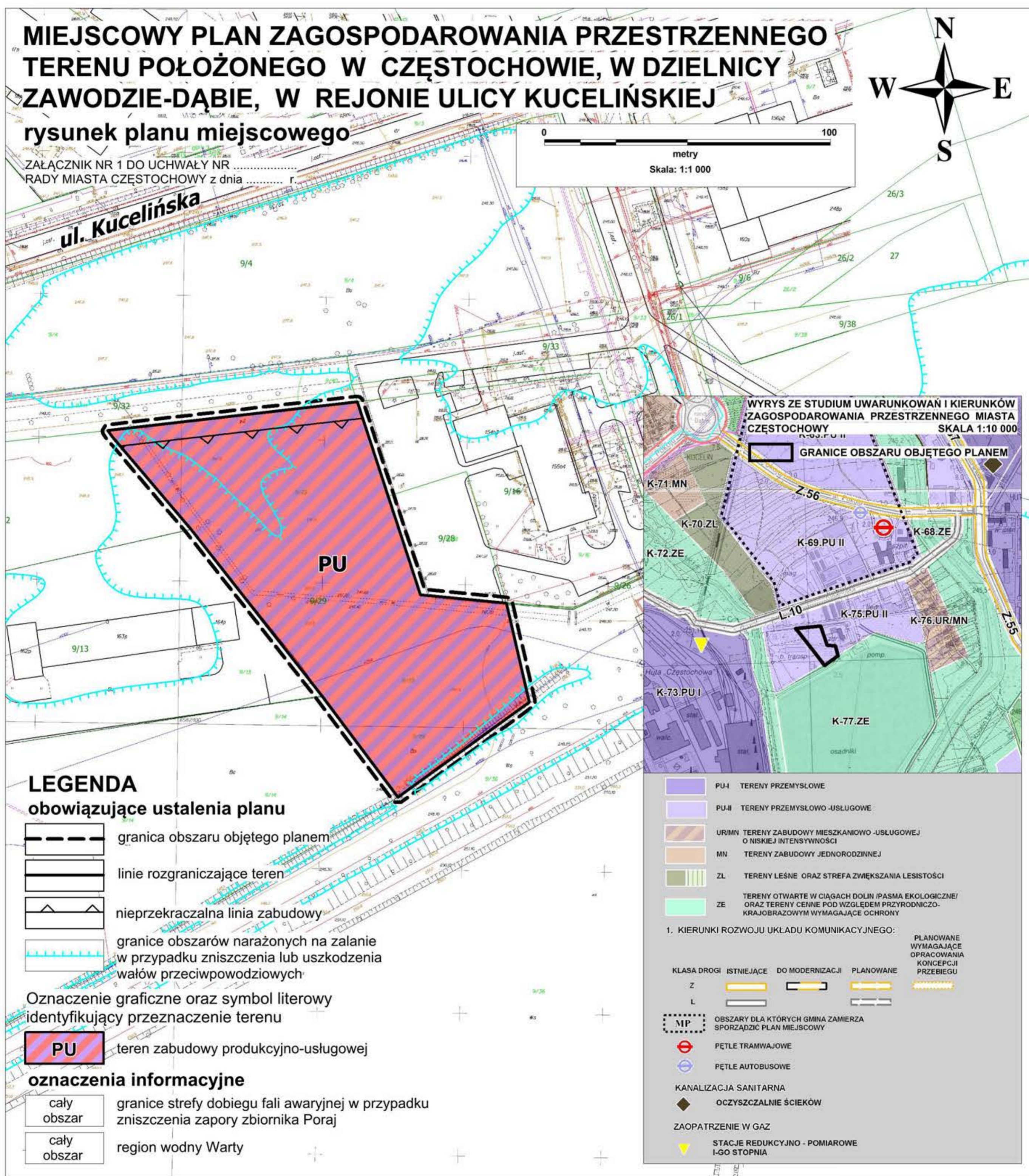
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 15. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1999, 1566).

§ 16. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały
Rady Miasta Częstochowy
z dnia.....2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Kucelińskiej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566), Rada Miasta Częstochowy stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Kucelińskiej

1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566), Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr 355.XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Kucelińskiej.

W granicach opracowania znalazła się działka nr ewid. 9/29 obręb 302, o powierzchni 0,9035 ha, będąca przedmiotem prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa, w użytkowaniu wieczystym Regionalnego Funduszu Gospodarczego zs. w Częstochowie (dalej - RFG).

Obecnie, względem obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 817/LXII/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 16 maja 2002 r. Przeznaczeniem działki nr ewid. 9/29 są zalesienia i zadrzewienia z funkcją ekologiczną i publiczną (ozn. symb. ZL).

RFG w dniu 9 czerwca 2016 r. zawnioskował o zmianę ww. planu miejscowego, gdyż w jego ocenie zapisy Uchwały Nr 817/LXII/02 wykluczają możliwość włączenia działki o nr ewid. 9/29 obręb 302 w ofertę inwestycyjną i zbycie nieruchomości. Wnioskodawca zażądał zmiany obowiązującego planu miejscowego w kierunku określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm. Określonym w ww. studium kierunkiem przeznaczenia odnoszącym się do terenu objętego projektem planu miejscowego są tereny przemysłowo-usługowe (ozn. symbolem PU II).

Zakres niezbędnych prac planistycznych kwalifikuje zmianę do sporządzenia projektu odrębnego planu miejscowego. Po jego uchwaleniu, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 817/LXII/02 z dnia 16 maja 2002 r. straci moc w części, której dotyczy sporządzony projekt, co jest zgodne z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres zmian wprowadzanych do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ograniczony obszarowo – do terenu jednej działki o powierzchni 0,9035 ha. Zakres zmian w zakresie przeznaczenia terenu mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy. Stan taki jest zgodny ze złożonym wnioskiem.

Obszar opracowania zlokalizowany jest tuż przy granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 817/LXII/02 przez Radę Miasta Częstochowy z dnia 16 maja 2002 r. Poza ww. obszarem, w rejonie obszaru opracowania występują liczne przypadki ważnych i funkcjonujących w obiegu prawnym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę. Stan taki świadczy o faktycznych możliwościach zabudowy terenu w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Ważne i funkcjonujące w obiegu prawnym decyzje administracyjne, wespół z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie opracowania, stanowią istotne uwarunkowania w zakresie praw nabytych przez określone podmioty.

Z analizy wydanych decyzji wynika, że dominującą funkcją projektowanych obiektów i użytkowania terenu jest funkcja produkcyjno-usługowa; rodzaje działalności, których dotyczą decyzje nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ustawy

z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1999, 1566).

Przy wyborze rozwiązań projektowych uwzględniono, prowadzone równolegle, prace planistyczne nad aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (stan na 2016 r.-2017 r.). Rejon lokalizacji obszaru opracowania zaliczono do strefy submiejskiej. W sporządzanym projekcie aktualizacji studium, względem studium obowiązującego, nie stwierdza się istotnych zmian w zakresie kierunków przeznaczenia obszaru opracowania. Nawet zatem w nowej sytuacji prawnej, związanej z przyjęciem w dniu 9 października 2015 r. ustawy o rewitalizacji¹⁾, planowanym kierunkiem przeznaczenia obszaru opracowania jest zabudowa produkcyjno-usługowa. Obszar opracowania nie został zatem zaliczony do grupy tych terenów produkcyjno-usługowych w obowiązującym studium, z których zrezygnowano w sporządzanej aktualizacji dokumentu. Rejon opracowania jest integralną częścią większego obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, choć do tej pory niezagospodarowanym (tzw. rezerwa rozwojowa obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej).

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 - § 7 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 11 tekstu projektu;

brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych i leśnych wymagających ochrony; działka nr ewid. 9/29 obręb 302 oznaczona jest w ewidencji gruntów jako grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe (ozn. symb. Ba), zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 29 marca 2001 r. Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (jt. Dz.U. z 2016 r. poz. 1034, z 2017 r. poz. 1990);

obszar znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), projektowanych obszarów ochronnych GZWP, jak również stref ochrony ujęć wód podziemnych; cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach regionu wodnego Warty;

obszar charakteryzuje się złymi warunkami geologiczno-inżynierskimi; zwierciadło wody gruntowej może występować się na głębokości do 1,0 m p.p.t.;

obszar znajduje się tuż przy granicy układu obszarów składających się na system przyrodniczy miasta (zbiorniki przemysłowe Huty oraz łągi Warty przy Hucie), lecz nie obejmuje obszarów chronionych prawnie, cennych pod względem przyrodniczym lub stanowiących ich otulinę, zapewniających ciągłość przestrzenną procesów przyrodniczych;

uwarunkowania lokalne nie uzasadniły wykluczenia możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów zarówno w studium obowiązującym jak i w jego opracowywanej aktualizacji;

¹⁾ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023, poz. 1529, 1566) wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność wykonania – w toku sporządzania studium – bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten ma wykazać potrzebę (lub brak takiej potrzeby) przeznaczania nowych terenów pod zabudowę. Zapotrzebowanie na nową zabudowę – zgodnie z ww. ustawą - formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy. Wprowadzenie bilansu terenów jest – w pewnym zakresie – realizacją pojawiających się postulatów o ograniczeniu możliwości (nadmiernie swobodnego) dysponowania przestrzenią przez samorządy terytorialne (np. Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce - Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2013). Również w dokumentach gminnych (np. Strategia Rozwoju Miasta Częstochowa 2030+, Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – stanowi część uzasadnienia do uchwały nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych) zauważa się niekorzystny proces rozpraszania zabudowy i „rozlewania się miasta”.

źródło: materiały planistyczne wykonane na potrzeby opracowywanego projektu aktualizacji studium (listopad 2016 r.)

w rozwiązaniach projektowych uwzględniono fakt występowania obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych (na podstawie map zagrożenia powodziowego Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej: głębokość wody może osiągnąć do 0,5 m) oraz strefy dobiegu fali awaryjnej w przypadku zniszczenia zapory zbiornika Poraj, stosowanie do uwarunkowań lokalnych; stan ten nie kwalifikuje do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2017 r. poz. 15666, 2180);

uwzględniono fakt obowiązywania Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337);

c) w granicach opracowania brak obiektów i terenów wymagających ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 11 tekstu projektu,

e) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6, § 7 i § 15 tekstu projektu,

f) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

g) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

h) wymogi wynikające z potrzeb interesu publicznego zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

i)wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 10 tekstu projektu; obszar znajduje się w zasięgu sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej (w tym – przemysłowej) oraz ciepłowniczej (rozdzielczej); w rejonie istnieje sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oczyszczalnia ścieków przemysłowych;

j) regulacje § 10 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

rejon opracowania jest wyposażony w sieć wodociągową oraz ujęcia przemysłowe wód podziemnych i powierzchniowych;

k) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

–ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

–umożliwienie składania wniosków;

–ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu,

–zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

–udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,

–umożliwienie składania uwag;

l) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

–ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

–zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

–uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

–uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

–ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

–wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 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 oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 08.01.2018 r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

W dniu 2 lipca 2015 r. Rada Miasta Częstochowy podjęła Uchwałę Nr 122.XIII.2015 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, zmienioną Uchwałą Nr 352/XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2 lit. c Uchwały Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 817/LXII/02 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 maja 2002 r., uznano za aktualny. Niemniej jednak m.in. na skutek uwzględnienia wniosku RFG z dnia 9 czerwca 2016 r., sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego dla obszaru działki nr ewid. 9/29 obręb 302 zostało umieszczone w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2018 (poz. 4/2016), zgodnie z Uchwałą Nr 352/XXVIII/2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w rejonie ulicy Kucelińskiej w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, nie wywołuje konieczności realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, iż realizacja ustaleń projektu planu może wiązać się z przychodami do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości (w dalszej wprawdzie perspektywie czasowej). W prognozie uwzględniono również potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej oraz obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

3. Podsumowanie:

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom, określonym dla tego konkretnego dokumentu planistycznego w stosownych uchwałach Rady Miasta Częstochowy, tj. Uchwale Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 352/XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r.

Aktualnie, działka nr ewid. 9/29 obręb 302 nie jest zabudowana ani zagospodarowana; w przeważającej części jej powierzchnia jest porośnięta roślinnością wysoką. Znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej. Dostęp do drogi publicznej (ulicy Kucelińskiej) zapewnić może układ dróg wewnętrznych w ciągu działek nr ewid. o nr ewid. 9/3, 9/41, 9/40, 9/33 (działki o cechach geometrycznych charakterystycznych dla ciągów komunikacyjnych). Działki te są przedmiotem praw przysługujących temu samemu podmiotowi co teren objęty planem.

Istotą rozwiązań projektowych jest zmiana przeznaczenia terenu w taki sposób, aby działka nr ewid. 9/29 obręb 302 stała się integralną częścią, charakterystycznego dla omawianego rejonu miasta, obszaru o funkcji zabudowy i zagospodarowania produkcyjno-usługowej.

Sporządzony projekt planu miejscowego uwzględnia prawa nabyte przez określone podmioty na podstawie planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt wprowadza możliwość sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projekt nie dotyczy funkcji mieszkalnej. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Trasy komunikacji publicznej (autobusowej), przebiegają w ciągu Alei Pokoju i ulicy Korfantego. Odległość obszaru opracowania od najbliższych tras komunikacji publicznej, przekracza 400 m czyli tzw. "promień dojazdu". Z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowywanego projektu aktualizacji studium (grudzień 2016 r.) wynika, że ww. część obszaru opracowania została zakwalifikowana do problemowych w zakresie dostępności do transportu zbiorowego. Sporządzony projekt nie ma w praktyce wpływu na poprawę obecnego stanu dostępności komunikacji publicznej. Rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów.

Organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Skalę zmian planowanych do wprowadzenia na płaszczyźnie planistycznej należy ocenić jako niewielką.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.