

Uzasadnienie
wymagane art.15 ust. 1
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(wstępny projekt - uzasadnienie zostanie zaktualizowane na etapie przedłożenia uchwały Radzie Miasta)
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara

1. Podstawa prawna

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 629.XLVI.2017 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 listopada 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Radomskiej i Ikara.

2. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Częstochowy (uchwalonego Uchwałą Nr 263/XX/2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.)

Obowiązujące studium, jako główne kierunki przeznaczenia terenu objętego projektem planu, wskazuje obszary zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UMN), zabudowy usługowej z produkcją (UP) oraz obszary dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ).

Projekt sporządzanego planu, koryguje zasięg obszaru zabudowy usługowej z produkcją (UP) położony po północnej stronie obszaru objętego planem, obejmujący wąski pas terenu stanowiący część działki ewidencyjnej, dostosowując obszar MU do przebiegu granic działek ewidencyjnych. Jest to zgodne z zapisem ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 9 („Linie rozdzielające obszary w studium nie są liniami rozgraniczającymi w rozumieniu przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w planach należy doprecyzować zasięg przestrzenny wydzielanych terenów w dostosowaniu do istniejących elementów zagospodarowania lub faktycznego ukształtowania terenów oraz – o ile uzna się to za zasadne – do granic działek ewidencyjnych”).

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, przyjęty uchwałą nr 374/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 r. Aktualnym przeznaczeniem terenu objętego opracowaniem są: tereny zieleni, sportu i rekreacji - Z,US I tereny produkcyjno – usługowe – PU. Zmiana obowiązujących ustaleń planu miejscowego będzie sporządzona w formie nowego planu miejscowego. Po jego uchwaleniu, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego straci moc w części, której dotyczyć będzie nowy plan. Stan taki jest zgodny z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres zmian w zakresie przeznaczenia terenu mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy (UMN, UP).

3. Cel i zakres opracowania

Celem planu jest wprowadzenie spójnych i porządkujących zasad dla zagospodarowania i zabudowy terenów. Ujęcie przedmiotowego obszaru w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związane było ze zgłoszonymi i uwzględnionymi przez władze miasta wnioskami podmiotów, którym przysługuje prawo do terenów znajdujących się w granicach opracowania, a dotyczącymi zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych.

Sporządzany projekt planu dotyczy obszaru niezabudowanego o powierzchni 12 ha, zlokalizowanego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z niewielkim udziałem zabudowy usługowej występującej przy ulicy Ikara i ulicy Radomskiej. Dominującą funkcją zabudowy rejonu opracowania jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Po stronie południowo-zachodniej, w odległości ok. 60 m położony jest cmentarz komunalny. Ze względu na położenie w rejonie cmentarza, zmiana zagospodarowania terenów objętych planem musi uwzględniać wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych ograniczenia. Północna granica opracowania bezpośrednio przylega do terenu, który objęty jest koncesją na wydobywanie kruszywa naturalnego w obszarze górniczym Grabówka VI, w związku z czym ograniczono zasięg lokalizowania zabudowy przy północnej granicy planu.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez wydzielenie liniami

rozgraniczającymi:

- terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami – 1MU i 2MU,
- terenu zieleni, sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem - Z,US,
- terenu drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczonego symbolem - KD-Z, obejmującego istniejący pas drogowy ulicy Radomskiej.

W planie zawarto ustalenia dla poszczególnych terenów dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak intensywność zabudowy, wysokość, geometria dachów.

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.

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 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 zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono wymóg realizacji zieleni w granicach pasów drogowych. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych. Uwzględniono również potrzebę ochrony znajdującego się w granicach planu udokumentowanego złoża surowców mineralnych – Grabówka Ikara (Pole II).

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

Projekt planu wskazuje lokalizację schronu bojowego i stanowiska archeologicznego - obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz konieczność ich ochrony zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wprowadzono nakaz zachowania istniejącej budowli obronnej z możliwością jej wykorzystania dla funkcji zgodnych z ustaleniami planu, pod warunkiem zachowania jej struktury przestrzennej bez zmian związanych z przebudową, rozbudową i nadbudową.

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 (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- zakaz lokalizacji instalacji związanych ze stosowaniem technologii powodujących zanieczyszczenie (emisje, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska), w szczególności charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza,
- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.

Na obszarze objętym planem nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

4.1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem nie jest zainwestowany i zabudowany. Istniejąca infrastruktura techniczna i komunikacyjna znajduje się w południowej części obszaru opracowania i związana jest z przebiegiem ulicy Radomskiej. W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem działalności wytwórczej co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu miasta.

4.1.7. Prawo własności.

W strukturze własności obszaru objętego planem zdecydowana większość nieruchomości stanowi własność osób prywatnych. 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 teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ (droga publiczna klasy Z-zbiorczej), stanowiący 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. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu,
- umożliwienie składania wniosków,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, - umożliwienie składania uwag do projektu planu;

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (w tym w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej ... [\(zostanie uzupełnione po upublicznieniu\)](#))

4.1.12. 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 projekcieplanu 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 o sporządzenie lub zmianę *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu*

położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, przyjętego uchwałą nr 374/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 r.

- 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 oraz projektowanej komunikacji w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym uchwałą nr 374/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 r.
- istniejącego uzbrojenia terenu oraz możliwości jego rozbudowy.

W procesie projektowania nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania terenu, uwzględniającego istniejącą strukturę własności, podziały własnościowe oraz istniejące i projektowane ciągi komunikacji.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie struktury przestrzennej w dzielnicy Grabówka i ukierunkowana na rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z uwzględnieniem wymagań związanych z położeniem obszaru w rejonie cmentarza. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do warunków krajobrazowych (obniżono projektowaną wysokość zabudowy na eksponowanym wzniesieniu) 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, 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 wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: sporządzenie planu jest realizowane w oparciu o Uchwałę nr 122/XIII.2015 z dnia 2 lipca 2015 r. Rada Miasta Częstochowy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy – teren został wskazany do sporządzenia planu w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2015-2019, stanowiącym załącznik do ww. uchwały - poz. 1/2017;

Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 6 ust. 5 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

Wpływ na finanse publiczne, w tym gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Suma dochodów bezpośrednich gminy, związanych z uchwaleniem planu szacowana jest na ok. 439 tys. zł i dotyczy dochodów z tytułu opłat: planistycznej i adiacenckiej.

Wysokość wydatków, będących bezpośrednim następstwem uchwalenia planu, określona jest na ok. 40 tys. zł, i związana będzie z obsługą procesów inwestycyjnych. Nie przewiduje się wydatków na realizację celów publicznych.

Środki finansowe zabezpieczane są w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego – w dziale 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G/005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.