

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 obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Błeszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej.

1. Podstawa prawna

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 323.XXV.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Błeszno i Stradom, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, Królewskiej i Dojazdowej.

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 obszar zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UMN), obszar zabudowy usługowej z produkcją (UP), obszary w ciągach dolin oraz cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym (ZE) oraz część obszaru drogi publicznych klasy zbiorczej (KDZ).

Projekt sporządzanego planu, ze względu na istniejącą zabudowę jednorodzinną, koryguje zasięg obszarów w ciągach dolin oraz cennych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym. Jest to zgodne z zapisem ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 7 („W obrębie wszystkich obszarów, jeśli jest to uzasadnione ich specyfiką lub odpowiednio do potrzeb, w planach miejscowych można wyznaczać następujące rodzaje przeznaczenia terenów: - odpowiadające dotychczasowemu przeznaczeniu i użytkowaniu...”) oraz 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 fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, uchwalonego Uchwałą Nr 988/LV/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 września 2014 r., zmienionego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą Nr 251.XXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom, w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki.

Sporządzany projekt planu zmienia przeznaczenie terenu zieleni, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 3ZN na teren usług – składowanie, oznaczony w projekcie planu symbolem Us.

3. Cel i zakres opracowania

Celem planu jest wprowadzenie spójnych i porządkujących zasad dla zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz wprowadzenie ograniczeń uniemożliwiających lokalizację i rozwój inwestycji polegającej na przetwarzaniu odpadów.

Sporządzany projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 29,3 ha, położonego pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Królewską, Bór i terenami kolejowymi. W części zachodniej obszaru objętego granicami planu położona jest dolina rzeki Konopki oraz przylegające do niej tereny zieleni. W części środkowej i wschodniej zlokalizowana jest zabudowa usługowa i produkcyjna. Część południową stanowią tereny niezabudowane, przeznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe z produkcją.

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

Ustalenia planu wprowadzają ład przestrzenny poprzez wyznaczenie po zachodniej stronie planu terenów zieleni w ciągach ekologicznych, wyodrębnienie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Dojazdowej oraz przeznaczenie terenów położonych w środkowej części pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową oraz pozostałych terenów (wschodniej i południowej części) pod zabudowę usługowo-produkcyjną. W planie zawarto ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej, kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak intensywność zabudowy, jej wysokość, geometrię dachów z uwzględnieniem zabudowy istniejącej.

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 utrzymanie i ochronę terenów zieleni wzdłuż rzeki Konopki oraz ochronę sylwety Klasztoru Jasnogórskiego w panoramie miasta, wprowadzając odpowiednie ograniczenie wysokości nowych budynków.

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.

Ustalenia planu wprowadzają zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz realizacji działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia. Ustalenia wprowadzają 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 zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

W projekcie planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu (łąki, pastwiska, tereny zadrzewione i zakrzewione) teren zieleni w ciągach ekologicznych dopuszczając w ich granicach jedynie ekstensywne użytkowanie rekreacyjne.

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

W granicach obszaru objętego planem brak zabytków nieruchomych, terenów ochrony archeologicznej oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

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:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 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.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej wskazując obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

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

4.1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem jest w dużej części zainwestowany i zabudowany. Dużym walorem ekonomicznym terenu objętego planem jest możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności usługowej i produkcyjnej, co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu miasta.

4.1.7. Prawo własności.

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. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

4.1.9. Potrzeby interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ (teren drogi publicznej klasy Z-zbiorczej), stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W projekcie planu wprowadzono również ochronę terenu zieleni w ciągach ekologicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZE.

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

Obszar objęty opracowaniem planu wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej). 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 lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

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 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 zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby prawne i fizyczne,

- 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:

- istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej: zabudowy usługowej i produkcyjnej we wschodniej i środkowej części obszaru objętego planem,
- 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 oraz istniejące ciągi komunikacji drogowej.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie zwartej struktury przestrzennej i ukierunkowana na rozwój zabudowy usługowej i produkcyjnej. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do warunków krajobrazowych 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. Ustalenia projektu planu dają możliwość rozwoju sieci ciągów rowerowych i pieszych.

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 par. 2 uchwały nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. 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 2020-2023, stanowiącym załącznik do ww. Uchwały - poz. 1/2020.

Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 7 ust. 7 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.

Zgodnie ze sporządzoną Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, suma dochodów gminy, związanych z uchwaleniem planu szacowana jest na ok. 43 000 zł i dotyczy dochodów ze sprzedaży gruntów i opłat adiacenckich.

Zgodnie ze sporządzoną Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, wydatki wyniosą ok. 182 000 zł, a ich realizacja następować będzie etapowo i w dostosowaniu do wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie Gminy bądź możliwości pozyskania współfinansowania zewnętrznego.

Uchwalenie planu wiązać się będzie z obciążeniem finansowym gminy związanym głównie z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz realizacją celów publicznych w tym z zakresu infrastruktury technicznej.

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.