

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 Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich i prof. Stanisława Kontkiewicza.

1. Podstawa prawna

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 456.XXXIII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich i prof. Stanisława Kontkiewicza.

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, na większości obszaru wskazuje obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU). Ponadto kierunkiem przeznaczenia części obszaru będącego własnością gminy są: obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej (UMN), obszary zabudowy wielorodzinnej i usług (MWU) oraz obszary zabudowy mieszanej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MWN). Ze względu na stan prawny (własność gminy) i istniejące uwarunkowania w projekcie planu wyznaczono drogę publiczną klasy lokalnej (KDL). 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: - Tereny dróg publicznych i wewnętrznych.....”

Projekt sporządzanego planu, koryguje zasięg obszarów MN i MNU dostosowując zasięg obszaru MN do zasięgu przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązującym mpzp, uchwalonym w 2006 r. 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 Wyczerpy, przyjęty Uchwałą Nr 1015/LXII/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 118, poz. 3345). Aktualnym przeznaczeniem terenu objętego opracowaniem jest teren drogi klasy głównej oznaczony symbolem 1R/KD-G o szerokości w liniach rozgraniczających 55 m. Zmiana obowiązujących ustaleń planu miejscowego została 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.

3. Cel i zakres opracowania

Celem planu jest wprowadzenie spójnych i porządkujących zasad dla zagospodarowania i zabudowy terenów w dostosowaniu do ustaleń przyjętego w 2019 r. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Częstochowy. W nowej edycji studium zrezygnowano z wyznaczenia wschodniej obwodnicy centrum miasta (G.32). Wobec powyższego ustalenia obowiązującego planu dla tego terenu straciły na aktualności i zaistniały przesłanki do zmiany jego ustaleń. Ponadto właściciel większości terenu, zgłosił do Prezydenta Miasta wniosek ws. zmiany ww. planu w zakresie jego przeznaczenia.

Sporządzany projekt planu dotyczy obszaru w większości obecnie niezabudowanego o powierzchni ok. 3 ha, zlokalizowanego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej a także w sąsiedztwie planowanej w rejonie ul. prof. Stanisława Kontkiewicza zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Do obsługi ww. terenów mieszkaniowych, w miejsce kosztownej inwestycji – drogi klasy G wyznaczono na działce stanowiącej własność gminy (nr ewid. 401/3 obręb 433), drogę publiczną klasy lokalnej (KDL) z wykorzystaniem istniejącego wlotu w Rondo Bolesława Wojciecha Omyły ps. "Wojtek" w ul. Rędzińskiej.

W projekcie planu zabezpieczono również możliwość przyszłego połączenia drogowego w kierunku ulicy Sąsiedzkiej poprzez przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej (1KDD). Północna część obszaru opracowania znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, wskazanego na rysunku planu, utworzonego Uchwałą Nr 438.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla „Przebudowy DK-91 w Częstochowie – ulica Warszawska i ulica Rędzińska wraz z budową węzła DK-91z DK-1” (Dz.Urz. Woj. Śl. Z 2020 r. poz. 6552). Wobec powyższego w ustaleniach planu wprowadzono następujące ograniczenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej;
- 2) zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły przedszkola, internaty, domy dziecka.

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 następujących terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej - **MNU**,
- dróg publicznych – droga zbiorcza - **KDL**,
- dróg publicznych – drogi dojazdowe - **KDD**;

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 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 zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

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

Projekt planu wskazuje zasięg strefy obserwacji archeologicznej, którą objęty jest południowy fragment obszaru opracowania. W ww. obszarze roboty ziemne muszą być prowadzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 w większości nie jest zainwestowany i zabudowany poza pasem terenu wzdłuż ul. Batalionów Chłopskich. Istniejąca infrastruktura techniczna i komunikacyjna znajduje się w północnej części obszaru opracowania i związana jest z przebiegiem ulicy Batalionów Chłopskich. Ponadto istniejący kanał sanitarny (ks 300) i kanał deszczowy (kd 1000) przebiegają w śladzie projektowanej drogi KDL. W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 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 większość nieruchomości stanowi własność osób prywatnych (2 właścicieli) oraz gminy miasto Częstochowa. 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 KDL (droga publiczna klasy L – lokalnej) i 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. 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 23 października 2020 r. oraz Obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 23.10.2020 r. do dnia 13.11.2020 r. zawierające informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków,
- Ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia r. do dnia 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,

- umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia roku wpłynęły ... uwagi.

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 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 obowiązujących planach miejscowych, przyjętych uchwałą nr 1015/LXII/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 września 2006 r. oraz uchwałą nr 370.XXIX.2016 r. Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 września 2016 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 dzielnicy Wyczerpy-Aniołów i ukierunkowana na rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i kształtującej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony ul. Sąsiedzkiej, z uwzględnieniem wymagań związanych z położeniem części obszaru w granicach obszaru ograniczonego użytkowania. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do kształtującej się w rejonie nowej zabudowy i gabarytów projektowanej zabudowy jednorodzinnej

w obowiązującym planie miejscowym z 2006 r. 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 wymagań 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. Uchwała, dopuszcza w uzasadnionych przypadkach, możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego innych, niż wymienione w „Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2020-2023”.

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

6. Sposób realizacji wymagań 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. 326 tys. zł i dotyczy głównie dochodów z tytułu opłat: planistycznej i adiacenckiej.

Wysokość wydatków, będących bezpośrednim następstwem uchwalenia planu, określona jest na ok. 83 tys. zł. i związana będzie z wykupem terenów pod drogę 1KDD oraz obsługą procesów inwestycyjnych. W prognozie finansowej wskazano również pośrednie skutki uchwalenia planu - dochody pośrednie gminy - ok. 99 tys. zł. obejmujące podatki od nieruchomości i od czynności cywilno-prawnych, oraz wydatki pośrednie gminy – 3,5 mln. zł., na które składają się koszty budowy dróg.

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.