

## **Uzasadnienie**

**wymagane art.15 ust. 1**

**ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej.**

### **1. Podstawa prawna**

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 601.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej, zmienionej uchwałą Nr 681.XLIX.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 września 2021 r.

Przystąpienie do prac planistycznych jest związane z działaniami podejmowanymi przez Wydział Funduszy Europejskich i Rozwoju Urzędu Miasta Częstochowy w zakresie przygotowania atrakcyjnej oferty terenów inwestycyjnych w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej dla pozyskania potencjalnych inwestorów.

### **2. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych**

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

Obowiązujące studium, jako główny kierunek przeznaczenia terenu objętego projektem zmiany planu wskazuje obszar zabudowy produkcyjno-usługowej (PU). Ze względu na istniejące uwarunkowania w projekcie zmiany planu wyodrębniono z terenu PU5 istniejącą drogę publiczną (KD4). 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.....”

Obecne przeznaczenie działek określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej, przyjęty Uchwałą Nr 862/XLIX//2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 lutego 2014 r. z późn. zm. (jt. Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 4288 z dnia 29 maja 2020 r.). Obowiązującym planem miejscowym objęty jest obszar o powierzchni ok. 43 ha. Aktualnym przeznaczeniem terenu, który znalazł się w granicach opracowania są tereny produkcyjno-usługowe (PU2, PU5 i PU9) oraz teren infrastruktury technicznej (IT2).

Zmiana planu dotyczy obszaru o powierzchni 16 ha i ma charakter nowelizacji dokumentu obowiązującego.

### **3. Cel i zakres opracowania**

Podjęte prace planistyczne mają na celu zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w 2014 r. (zmienionego w 2019 r.), w zakresie:

- a) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) wyodrębnienia, z terenu PU5, terenu istniejącej drogi publicznej (KD4),
- c) likwidacji terenu IT2.

Wyznaczona, po wschodniej stronie obszaru objętego zmianą planu, linia zabudowy została zmniejszona z 30 m do 10 m. Ustalona w obowiązującym planie miejscowym linia zabudowy

o szerokości 30 m ograniczała możliwość sprzedaży tego terenu pod inwestycję magazynową czy produkcyjną o powierzchni wystarczającej by uzasadnić koszty zakupu działki przez potencjalnego inwestora. W projekcie zmiany planu ustalono położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż wschodniej granicy opracowania w odległości 10 m od linii rozgraniczających tereny.

Droga publiczna (klasa techniczna – droga lokalna), o długości ok. 360 m i szer. 22 m, zrealizowana w 2017 r. na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych dla obsługi komunikacyjnej terenów Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, została ujawniona na rysunku planu. W skutek wyodrębnienia liniami rozgraniczającymi terenu drogi publicznej z terenu PU5, podzieleniu uległ teren PU5 na PU5 i PU10. Jednocześnie jej wydzielenie spowodowało konieczność wprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej (KD4).

Ponadto powiększeniu uległa powierzchnia terenu PU, kosztem terenu IT2 (powiększenie terenu PU/ likwidacja terenu IT2 – o ok. 7 tys. m<sup>2</sup>). Teren IT wyznaczony został w obowiązującym planie dla lokalizacji obiektów liniowych, w tym w szczególności sieci gazowych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych. Likwidacja terenu IT2 jest wynikiem rezygnacji przez Polską Spółkę Gazownictwa z budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 (od istniejącego węzła rozdzielczego gazu przy ul. Legionów do stacji redukcyjno-pomiarowej przy ul. Drogowców), dla realizacji którego Rada Miasta Częstochowy w 2005 roku uchwaliła plan miejscowy (Uchwała nr 611/XLIII/2005 z dnia 18 kwietnia 2005 r. z późn. zm.). Ponadto w 2015 r. zrealizowany został gazociąg średnioprężny DN 315 (zakres ciśnienia 100-350 kPa), częściowo poza obszarem planu. Dla ww. gazociągu średnioprężnego, zgodnie z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), strefa kontrolowana wynosi 1,0 m (tj. 0,5 m z obu stron osi gazociągu).

Dla budowy powyższych gazociągów aktualnie brak jest uzasadnienia do utrzymywania rezerwy terenowej w planie miejscowym. Zmiana w powyższym zakresie możliwa była w obszarze objętym zmianą planu - usunięto teren oznaczony symbolem IT2, natomiast w pozostałej części obowiązującego planu miejscowego (nie objętej zmianą planu) pozostał teren oznaczony symbolem IT1 wraz z przebiegiem projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

Zmiana ustaleń planu miejscowego dotyczy działek w większości będących własnością Skarbu Państwa i Gminy Miasta Częstochowy, znajdujących się w rejonie ul. Strefowej w Częstochowie, w strefie oddziaływania Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. Obejmuje tereny kształtującej się zabudowy produkcyjno-usługowej, w rejonie siedziby Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Lokalizację znalazły tutaj obiekty produkcyjne m.in. branży samochodowej i spożywczej.

#### **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:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także wymóg uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych - pozostają bez zmian,
- b) stan wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062); potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeb interesu publicznego;

- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - pozostają bez zmian,
- c) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, potrzeby ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wyniki przeprowadzonych analiz uwzględniono stosownie do uwarunkowań lokalnych,
- d) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu *zagospodarowania* przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- Ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia 18 czerwca 2021 r. oraz Obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 18.06.2021 r. do dnia 12.07.2021 r. zawierające informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków,
  - Ogłoszenie prasowe po zmianie uchwały o przystąpieniu opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia 15 października 2021 r. oraz Obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 15.10.2021 r. do dnia 08.11.2021 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 a także na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Częstochowy,
  - zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego w dniu ..... 2022 r., przy użyciu środków porozumiewania się na odległość,
  - umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do .....
- e) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano 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 przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 zmianą planu 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 zmiany planu przez właściwe organy i instytucje.

#### 4.3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

W procesie kształtowania struktury przestrzennej zmiany planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zaproponowane rozwiązania komunikacyjne dają możliwość wykorzystania istniejącego systemu publicznego transportu zbiorowego i pozwalają na jego dalszy rozwój.

#### **5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt planu zachowuje zgodność z Uchwałą nr 436/XXXII.2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. Rady Miasta Częstochowy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, podjętej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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”. Projekt sporządzany jest w oparciu o § 3 ww. uchwały, zgodnie z którym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego innych, niż wymienione w ww. programie.

#### **6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Nie prognozuje się, aby wnioskowana zmiana planu wywołała konieczność realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Stan ten znajduje odzwierciedlenie w sporządzonej prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.