

## **UZASADNIENIE**

rozwiązań przyjętych w projekcie

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza,  
w rejonie ulic: Diamentowej oraz Osada Młyńska  
(obszar nr 2)**

### **1. Podstawa prawna**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 260.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary położone w Częstochowie, w dzielnicach: Lisiniec, Gnaszyn-Kawodrza oraz Stradom.

### **2. Przedmiot i cel opracowania:**

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 5,0 ha, zlokalizowany w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Diamentowej oraz Osada Młyńska.

Obszar znajdujący się w granicach opracowania jest w znacznej części zabudowany i zagospodarowany. Przeważa na nim funkcja mieszkaniowa i usługowa terenu, i obiektów.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru ma związek z regulacjami prawnymi ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, obowiązującej od dnia 16 lipca 2016 r., zawierającej zasady wyznaczania strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych i wprowadzającej istotne ograniczenia nabytych praw do nieruchomości zlokalizowanych w obszarze strefy.

W wyniku wejścia w życie ww. ustawy, w granicach strefy oddziaływania dwóch istniejących elektrowni wiatrowych - o mocy 500 kW i 300 kW - zlokalizowanych w Częstochowie, w rejonie ulicy Konwaliowej, znalazł się rozległy obszar o powierzchni ok. 300 ha, rozciągający się w promieniu ponad 1 km wokół wieży elektrowni o wyższej mocy (strefa oddziaływania elektrowni wiatrowej o mocy 300 kW zawiera się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej o mocy 500 kW).

Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, po dniu 16 lipca 2019 r. brak jest możliwości wydania decyzji administracyjnych w przedmiocie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji mieszkaniowej. Obowiązujące ograniczenia nie dotyczą funkcji innych niż mieszkaniowa oraz przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu, montażu lub odbudowy budynku mieszkalnego albo o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa (podst. prawna: art. 4 ust. 3 ww. ustawy).

Brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej m.in. w rejonie ulic: Diamentowej oraz Osada Młyńska, nie jest zgodny z polityką przestrzenną Miasta Częstochowy, zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zarówno obowiązującym - przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. jak i wcześniejszym dokumentem kierunkowym polityki przestrzennej miasta, przyjętym Uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy

z dnia 21 listopada 2005 r. z późn. zm.

Stąd zamiar wykorzystania możliwości prawnych przewidzianych w art. 15 ust. 8 ww. ustawy. Do dnia 16 lipca 2022 r. gmina ma czas na uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację zabudowy mieszkaniowej (bądź takiej, w której skład wchodzi funkcja mieszkalna) na podstawie przepisów dotychczasowych, tj. bez zachowania kryterium odległościowego od elektrowni wiatrowych.

Delimitacja fragmentów obszaru oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych, gdzie proponuje się dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej (bądź takiej, w której skład wchodzi funkcja mieszkalna) bez zachowania kryterium odległościowego od elektrowni wiatrowych, wynika z analiz z zakresu, o którym mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym – badania stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie strategii rozwoju miasta oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, w obowiązującym studium uikzp przyjęto „zwartość miasta” za główny cel miejskiej polityki przestrzennej. Realizacja tego celu w omawianym rejonie w praktyce oznacza skupienie terenów przewidzianych do zabudowy w zwartych, wykształconych obszarach o dogodnych predyspozycjach rozwojowych, zgodnie z przyjętym schematem funkcjonalno-przestrzennym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. nie dostarcza uzasadnienia dla przyjęcia rozwiązań dopuszczających w omawianym rejonie do dalszego przyrostu terenów przewidzianych do zabudowy.

W odniesieniu do funkcjonujących w obiegu prawnym decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji mieszkaniowej na terenach zlokalizowanych poza obszarami o dogodnych predyspozycjach rozwojowych, określonych w obowiązującym studium uikzp, zastosowanie ma art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, właściwy organ wydaje pozwolenie na budowę bez zachowania kryterium odległościowego od elektrowni wiatrowych.

Wyznaczone granice obszaru opracowania planu uwzględniają: granice obszarów o mieszkalnych kierunkach przeznaczenia wskazane w obowiązującym studium uikzp, stan istniejący zabudowy oraz inne istotne uwarunkowania lokalne.

Projekt planu miejscowego nie zawiera rozwiązań polegających na przeznaczeniu terenu pod farmę bądź elektrownię wiatrową.

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

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r., kierunkami przeznaczenia odnoszącymi się do terenu objętego sporządzanym planem miejscowym, są:

- **obszary zabudowy usługowej i mieszkaniowej** oznaczone symbolem **UMN**, zajmujące ponad 96 % powierzchni obszaru opracowania,
- **obszary w ciągach dolin oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym** oznaczone symbolem **ZE**, zajmujące ok. 3,7 % powierzchni obszaru opracowania.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

#### **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)**

##### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

**a)** Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu wprowadzają ład przestrzenny poprzez wyznaczenie terenów pod poszczególne funkcje przeznaczenia. Tereny zabudowy usługowej zlokalizowane są wzdłuż ul. Osada Młyńska i ul. Torowej, natomiast tereny zabudowy mieszkaniowej to głównie tereny przy ul. Diamentowej.

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

Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2 i 8 tekstu projektu planu.

**b)** Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Na obszarze objętym opracowaniem występują różne rodzaje warunków geologiczno-inżynierskich (położenie w granicach obszaru dna doliny rzecznej – terenu potencjalnych podtopień)). Stan ten został uwzględniony w zaproponowanych rozwiązaniach projektowych.

Przyjęte rozwiązania projektowe uwzględniają potrzebę ochrony przed hałasem w środowisku poprzez zastosowanie zasady strefowania oraz poprzez przeznaczenie terenów zlokalizowanych w rejonie terenów kolejowych na potrzeby usług. Uwzględniono możliwości techniczne i organizacyjne redukcji hałasu.

Obszar opracowania należy do regionu wodnego Warty i obszaru dorzecza Odry. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych (studnie PWiK), strefy ochronne ujęć wód podziemnych, GZWP oraz projektowane obszary ochronne GZWP, grunty rolne i leśne podlegające ochronie prawnej, tereny i obiekty chronione podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 55), jak również inne obszary cenne przyrodniczo.

Nie występuje zagrożenie polami elektromagnetycznymi oraz poważnymi awariami. Nie występują również warunki geologiczne dokumentowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 3 tekstu projektu planu.

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

W granicach obszaru objętego planem brak zabytków nieruchomych, archeologicznych oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

**d)** Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie terenów podlegających ochronie przed hałasem,
- zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury techniczne,

- 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.

Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zrealizowano m.in. poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2, 3 i 5 tekstu projektu planu.

**e) Wymagania uwzględnienia walorów ekonomicznych 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 oraz indywidualnej zabudowy mieszkaniowej co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu miasta.

Wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 8 i 9 tekstu projektu planu.

**f) Wymagania uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego**

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 i zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

Wymogi uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy.

**g) Wymagania wynikające z potrzeb 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) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

**h) Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego.**

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono potrzeby realizacji celów publicznych - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD (drogi publiczne klasy technicznej dojazdowej), stanowią-obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Obszar objęty opracowaniem planu w dużej części wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej). 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.

Wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 6 tekstu projektu planu.

Cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w regionie wodnym Warty; 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).

**j)** Wymagania 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,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- 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.

**k)** Wymagania 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,
- 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,
- rozpatrzenie złożonych wniosków w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,
- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu,
- rozpatrzenie zgłoszonych uwag w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- ponowienie procedury w niezbędnym zakresie, wynikającym z rozpatrzenia uwag.

## **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.

W toku procedury planistycznej poddano analizie możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego z zachowaniem bezpiecznej odległości od istniejącego zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu, poza jego granicami; przeanalizowano dostępne dane nt. prawdopodobieństwa wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz potencjalnych skutków wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i jej zasięgu, o których mowa w art. 73 ust. 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973), w sytuacji braku przepisów wykonawczych do ww. ustawy, w zakresie sposobu ustalania „bezpiecznej odległości”, o których mowa w art. 73a ustawy.

W wyniku postępowania wyjaśniającego ustalono co następuje:

- najbliższe zakładowi, istniejące zabudowania o funkcji mieszkalnej znajdują się w obszarze nr 2, w odległości kilkudziesięciu metrów od zakładu,
- wyznaczone w projekcie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług publicznych obejmują przeważnie obszary zabudowane i zagospodarowane dla takich funkcji od dziesiątek lat; stąd wniosek, że nie zwiększają one w sposób istotny ryzyka lub skutków poważnych awarii, w odniesieniu do stanu, który współtworzył uwarunkowania lokalizacyjne istniejące w czasie powstawania zakładu,
- w wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięć na terenie zakładu wykluczono ryzyko wystąpienia poważnej awarii,
- z kart informacyjnych przedsięwzięcia na terenie zakładu wynika, że wszelkie strefy zagrożenia wybuchem jak i odległości bezpieczne zawierają się w granicach działek inwestycyjnych, a uciążliwość obiektu, po realizacji inwestycji, zawiera się w granicach działek, na których jest ona zlokalizowana,
- jednym z warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jest ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic obszaru, do którego Inwestor posiada tytuł prawny,
- określony w projekcie budowlanym obszar oddziaływania inwestycji (w tym strefy zagrożenia wybuchem) ogranicza się do terenu objętego inwestycją; stwierdzono brak oddziaływania poza granicami obszaru, do którego Inwestor posiada tytuł prawny,
- wyznaczone w projektach planów miejscowych tereny zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego, zapewniają możliwość realizacji zabudowy z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (jt. Dz.U.

z 2014r.poz.1853 z późn. zm.); wzięto również pod uwagę art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz.U. z 2021r. poz.2351 z późn. zm.),

- zastosowanie art. 73 ust. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, zmierza w takim kierunku, aby istniejącym zakładom, o których mowa w ust. 3 i 4, dla których bezpieczna odległość nie została zachowana, nałożyć dodatkowe zabezpieczenia techniczne służące zmniejszeniu niebezpieczeństwa, na jakie narażeni są ludzie,

Właściwe organy poinformowały o przystąpieniu do działań przewidzianych w art. 73 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

### **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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz zabudowy usługowej i wytwórczej,
- istniejącego układu drogowego oraz projektowanej komunikacji w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,
- istniejącego uzbrojenia terenu oraz możliwości jego rozbudowy.

W procesie projektowania nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania terenu, uwzględniającego istniejącą strukturę własności, granice podziałów własnościowych oraz istniejące ciągi komunikacji, zarówno drogowej jak i pieszej.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie zwartej struktury przestrzennej w dzielnicy Lisiniec i Gnaszyn-Kawodrza oraz ukierunkowana na rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443 z późn. zm.), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do warunków krajobrazowych i mają na celu harmonijne współistnienie poszczególnych jej funkcji.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie istniejącego publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a zaproponowane rozwiązania komunikacyjne pozwalają na jego dalszy rozwój. Rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają również, stosownie do uwarunkowań lokalnych, potrzeby pieszych i rowerzystów.

Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego.

### **5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulicy Diamentowej oraz Osada Młyńska nie został umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, ze zmianą wprowadzoną 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 – obowiązującym w czasie podjęcia Uchwały Nr 260.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do

sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary położone w Częstochowie, w dzielnicach: Lisiniec, Gnaszyn-Kawodrza oraz Stradom.

W świetle art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zastosowano § 3 Uchwały Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. z późn. zm., tj. w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego innych, niż wymienione w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych.

Z uwagi na fakt, iż procedura planistyczna była w toku, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulicy Diamentowej oraz Osada Młyńska nie został również umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy.

## **6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy**

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

Dochody bezpośrednie (po uchwaleniu planu miejscowego) oszacowano z tytułu zbycia nieruchomości, będących przedmiotem praw przysługujących gminie, na poziomie ok. 100 tys. zł.

Wydatki bezpośrednie – z tytułu wykupu gruntów pod drogi, na poziomie ok. 25 tys. zł.

Dochodów pośrednich (w dłuższej perspektywie czasowej) można spodziewać się z tytułu podatków od nieruchomości. Przyjęto ich wielkość na ponad 700 tys. zł w ciągu 10 lat po uchwaleniu planu miejscowego.

Przewiduje się etapowanie dochodów i wydatków, tych ostatnich - w dostosowaniu do wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie Gminy bądź możliwości pozyskania współfinansowania zewnętrznego.

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.

## **Podsumowanie**

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom określonym w uzasadnieniu Uchwały Nr 260.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary położone w Częstochowie, w dzielnicach: Lisiniec, Gnaszyn-Kawodrza oraz Stradom.

Wybór rozwiązań planistycznych uwzględnia Uchwałą Nr 435.XXXII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 1 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Częstochowa 2030+ oraz możliwości budżetu gminy w zakresie finansowania skutków uchwalenia planów miejscowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony został zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Obszar opracowania nie należy do obszarów problemowych w zakresie dostępu do dróg publicznych,



dostępu do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i kanalizacji sanitarnej.

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.