

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego
obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów,
gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej**

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), 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 703.LI.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej.

2. Przedmiot i cel opracowania:

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 98 ha, zlokalizowany w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej.

Obszar znajdujący się w granicach opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany dla funkcji produkcyjnej i usługowej w rejonie istniejących dróg.

Z uzasadnienia Uchwały Nr 703.LI.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej wynika, że celem opracowania jest „stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej, zgodnie z kierunkami przeznaczenia, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. Osiągnięcie tego celu wymaga w szczególności rozwiązania problemu niedostatecznych warunków obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej znacznej części obszaru objętego granicami opracowania, w sposób wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

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 z produkcyjno-usługowej** oznaczone symbolem **PU**,
- **obszary dróg publicznych** oznaczone symbolami **KDG i KDZ**,
- w niewielkiej części – **obszary rolnicze i porolnicze** oznaczone symbolem **RZ**.

Projekt wprowadza fragmentaryczne korekty obowiązujących planów miejscowych, przyjętych uchwałami: Nr 540/XLVI/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Legionów, Hallera i Złotej

w Częstochowie (obejmujący zachodnią część obszaru opracowania) oraz Nr 611/XLIII/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 kwietnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągów wysokiego ciśnienia DN 200 (obejmujący północną część obszaru opracowania).

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 zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 9 tekstu projektu planu. Uwzględniono fakt lokalizacji obszaru opracowania pośród terenów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych; brak sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej oraz brak rozwiązań projektowych dopuszczających funkcję mieszkalną oraz inne – wymagające ochrony przed hałasem, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych.

Kompozycja ustaleń odnoszących się do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględnia specyfikę obiektów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych, których charakterystyczne parametry techniczne są wynikiem procesów technologicznych. Parametry, cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów mieszczą się w ramach studium uikzp oraz mają walor elastyczności, dzięki czemu współtworzyć mogą prawne uwarunkowania oferty inwestycyjnej;

b) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Na obszarze objętym opracowaniem występują średnie warunki geologiczno-inżynierskie.

Przyjęte rozwiązania projektowe uwzględniają potrzebę ochrony przed hałasem w środowisku poprzez zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach wymagających ochrony przed hałasem, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych.

Obszar opracowania należy do regionu wodnego Warty i obszaru dorzecza Odry.

Północny rejon obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy A ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Srocko-Olsztyn. Niemal cały obszar opracowania (poza jego wschodnim fragmentem) znajduje się w granicach GZWP Nr 326 Częstochowa E. Uwarunkowania te uwzględniono w rozwiązaniach projektowych.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych (studnie PWiK), 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 2022 r. poz. 916 i 1726), jak również inne obszary cenne przyrodniczo. Nie występują również warunki geologiczne dokumentowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

W rozwiązaniach projektowych uwzględniono zagrożenie polami elektromagnetycznymi oraz poważnymi awariami.

Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 3 i 6 tekstu projektu planu;

c) Na obszarze objętym opracowaniem występuje stanowisko archeologiczne Nr 12 w obszarze Nr 87-49, wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

d) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2 i 3 tekstu projektu planu.

e) Wymagania uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni.

Obszar objęty planem jest, w niewielkiej części, zainwestowany i zabudowany dla funkcji usługowej i produkcyjnej. Obecnie, potencjał inwestycyjny obszaru opracowania określa studium uikzp. Zgodnie ze studium uikzp, w projekcie planu przewidziano możliwość inwestycji produkcyjnych i usługowych, co wiąże się z wpływami podatkowymi do budżetu miasta. Wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 9 i 10 tekstu projektu planu.

f) Wymagania uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego

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. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują uwarunkowania wymagające regulacji w ww. zakresie.

h) Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego.

W projekcie planu uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 KDZ (droga publiczna klasy zbiorczej) i KDL (droga publiczna klasy lokalnej).

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

W rejonie obszaru objętego opracowaniem znajdują się sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej). W projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej i określono sposoby 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 7 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).

Północny rejon obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy A ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Srocko-Olsztyn; uwzględniono fakt obowiązywania Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 1879);

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 projektu 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.

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 przemysłowej, produkcyjnej i usługowej,
- istniejącego układu drogowego oraz projektowanych elementów systemu komunikacyjnego 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 dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie oraz ukierunkowana na rozwój zabudowy produkcyjnej 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), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o takiej samej funkcji. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do lokalnych warunków krajobrazowych.

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. Rozwiązania służące uzupełnieniu ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, uwzględniają zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

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

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej stanowi realizację wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy. Rozpoczęcie prac planistycznych zostało zaplanowane i zrealizowane w roku 2021.

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

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

Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom określonym w uzasadnieniu Uchwały Nr 703.LI.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Mirów i Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulic: Legionów, gen. Józefa Hallera, Odlewników i Głogowej. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu sporządzony został zgodnie z zapisami obowiązującego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego 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.

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.