

## **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 Zawodzie-Dąbie, przy ulicy Wojciecha Korfańskiego.

#### **1. Podstawa prawna**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 807.LIX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, przy ulicy Wojciecha Korfańskiego.

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

Projekt 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 terenów objętych projektem planu, wskazuje obszary zabudowy produkcyjno-usługowej – PU, zlokalizowane w obrębie strefy gospodarczej..

Południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr 883/LXVI/02 Rady Miasta Częstochowy z 27 sierpnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin Łąki w Częstochowie, a jej przeznaczeniem jest zieleń urządzonej (ZU). Stworzenie warunków prawnych w celu umożliwienia wykorzystania potencjału inwestycyjnego obszaru opracowania wymaga fragmentarycznej zmiany obowiązującego planu miejscowego, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym zaistniała potrzeba sporządzenia planu miejscowego, po uchwaleniu którego fragment obowiązującego miejscowego planu 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 przeznaczenia terenu mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy.

Ponadto obszar opracowania położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty w 2018 r. (Uchwała Nr 750.L.2018 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfańskiego) sporządzony dla terenów produkcyjno-usługowych. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego nawiązują do ustaleń ww. planu miejscowego w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy, z uwzględnieniem dostosowania do wymagań nowego rozporządzenia ws. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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

Celem planu jest zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego umożliwiająca wykorzystanie potencjału inwestycyjnego obszaru opracowania w całości dla funkcji produkcyjno-usługowej, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzany projekt planu dotyczy obszaru częściowo zabudowanego i zagospodarowanego dla funkcji produkcyjnej i usługowej, położonego przy ul. Wojciecha Korfatego o powierzchni ok. 4 ha,

#### **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 zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2 i 8 tekstu projektu planu.

Uwzględniono fakt lokalizacji obszaru opracowania w sąsiedztwie terenów produkcyjnych i usługowych. Od zachodniej strony obszar opracowania graniczy z terenem hotelu, funkcjonującego zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Zaznaczyć należy, iż w studium przyjętym w 2019 r., dla tego terenu docelowym kierunkiem przeznaczenia są tereny produkcyjno- usługowe (PU).

W celu ograniczenia potencjalnego konfliktu funkcji mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej do ustaleń projektu planu wprowadzono wymóg realizacji zieleni izolacyjnej o min. szer 4 m, a w przypadku braku takiej możliwości ogrodzenia spełniającego taką samą funkcję. Sytuacja taka może mieć miejsce wzdłuż zachodniej granicy terenu P-UL z terenami mieszkaniowymi położonymi poza obszarem objętym planem (obecnie funkcjonujący hotel).

Ustalenia odnoszące się do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają specyfikę obiektów produkcyjnych i usługowych, których charakterystyczne parametry techniczne są wynikiem procesów technologicznych. Parametry, cechy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów mieszczą się w ramach jakie wyznacza obowiązujące studium.

##### 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 geometrii dachów i linii zabudowy.

##### 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.

Na obszarze objętym opracowaniem występują złe warunki geologiczno-inżynierskie dla posadowienia obiektów związane z występowaniem utworów piaszczystych, luźnych w warstwie stropowej (do 4 m p.p.t.), głębiej średniozagęszczonych, które wypełniają dolinę Warty, Zwierciadło wody gruntowej występuje na głębokości do 1,0 m p.p.t..

Ustalenia planu zawierają zasady ochrony poszczególnych elementów środowiska (powietrza, wód podziemnych i gruntu) określają zasady gospodarki odpadami. Dla terenu P-UL określono wskaźnik zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze.

W rozwiązaniach projektowych uwzględniono zagrożenie polami elektromagnetycznymi, wykluczono możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Na terenie nieruchomości bezpośrednio graniczących z terenem przedmiotowego planu miejscowego od strony wschodniej, udokumentowane zostało 3-otworowe ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych na potrzeby Koksowni Częstochowa Nowa. Projektowana strefa ochronna ww. ujęcia zawiera się poza granicami obszaru sporządzanego planu.

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

Ze względu na brak występowania w obszarach opracowana obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w projekcie planu nie określono wymagań względem nich.

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 (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2 i 3 tekstu projektu planu.

Na obszarze objętym planem nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania szczególnego zagrożenia powodziowego, czy terenów osuwiskowych. Zaznaczyć należy, iż część obszaru znajduje się w zasięgu obszaru zagrożenia powodziowego w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania dla wody 1% a także w strefie dobiegu fali awaryjnej w przypadku zniszczenia zapory zbiornika Poraj.

W rozwiązaniach projektowych wykluczono możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W odległości ok. 300 m od obszaru objętego planem znajduje się zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej Huta Szkła GUARDIAN CZĘSTOCHOWA Sp. z o. o. Ponadto w rejonie obszaru opracowania zlokalizowane są dwa zakłady zaliczane do zakładów zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

- Seppeler Ocynkowania Śląsk Sp. z o.o. Zakład Częstochowa
- Koksownia Nowa Częstochowa Sp. z o.o.

W projekcie planu nie przewiduje się rozmieszczenia terenów zwiększających ryzyko lub skutki poważnych awarii tj. obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej.

4.1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem w większości nie jest zabudowany. Istniejąca infrastruktura techniczna i komunikacyjna znajduje się głównie w pasie drogowym ul. Korfantego (wodociąg, gazociąg, kanalizacja deszczowa). Część obszaru jest skanalizowana w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej, zlokalizowaną w ul. Korfantego. Natomiast odprowadzenie ścieków z pozostałej części, ze względu na zagłębienie sieci i ukształtowanie terenu musi być zaprojektowane z wykorzystaniem systemów tłocznych.

Przez obszar opracowania przebiega czynna sieć wody przemysłowej (500 mm), od której należy zachować odpowiedni odstęp eksploatacyjny przy planowaniu inwestycji.

W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem zabudowy produkcyjnej i usługowej, co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu miasta.

#### 4.1.7. Prawo własności.

W strukturze własności obszaru objętego planem wszystkie nieruchomości stanowią własność osób prywatnych. 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.

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

#### 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 25 stycznia 2022 r. oraz Obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 25.01.2022 r. do dnia 16.02.2022 r. zawierające informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków,
- Ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia ..... 2023 r. i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia ..... 2023 r. do dnia ..... 2023 r. 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 ..... 2023 r.,
- umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do .....2023 r.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia ..... 2023 r. 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:

- istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej: zabudowy przemysłowej, produkcyjnej i usługowej,
- istniejącego układu drogowego,
- 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.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie struktury przestrzennej w dzielnicy Zawodzie-Dąbie oraz ukierunkowana na rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie istniejącego publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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 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. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wymienionego wyżej obszaru, nie zostało przewidziane w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym ww. uchwałą. Jednak zgodnie z § 3 ww. uchwały, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego innych, niż wymienione w ww. programie. Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 6 ust. 8 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**

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, nie przewiduje się obciążeń finansowych gminy. Wpływy do budżetu w okresie dziesięcioletniej prognozy oszacowane zostały na kwotę 4 396 000 zł. i związane są z dochodem z tytułu opłaty planistycznej i podatku od nieruchomości.