

## **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 obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Błeszno, w rejonie ulic Załogi i Grobla.

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

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 720.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Błeszno, w rejonie ulic Załogi i Grobla.

#### **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 terenów objętych projektem planu, na większości obszaru wskazuje obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w granicach strefy podmiejskiej.

W granicach obszarów objętych projektem planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Lubliniec – Częstochowa – odcinek II, przyjęty Uchwałą Nr 613/XLIII/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 kwietnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 78, poz. 2140). Aktualnym przeznaczeniem części terenów objętych opracowaniem są tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP oraz tereny komunikacji drogowej – drogi publiczne klasy dojazdowej (2KD-uD) – ul. Grobla i klasy lokalnej (2KD-UZ) – ul. Załogi.

Zmiana obowiązujących ustaleń planu miejscowego uchwalonego dla wariantowego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia została sporządzona w formie nowego planu miejscowego. Powyższy plan miejscowy, na dwóch odcinkach planowanej inwestycji, przewidywał wariantowy przebieg gazociągu, który został zrealizowany zgodnie z jednym z nich.

W związku z powyższym zaistniała potrzeba sporządzenia planu miejscowego dla terenów, które nie zostały wykorzystane dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz nie zostały objęte strefą kontrolowaną gazociągu, a które w studium przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową. 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.

W trakcie procedury planistycznej zaistniała konieczność korekty przebiegu drogi klasy dojazdowej w obszarze nr 2, wynikającej z ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2005 r., w związku ze wszczęciem postępowania administracyjnego w sprawie wpisu do rejestru zabytków archeologicznych woj. śląskiego, zabytku: – gródek stożkowaty z okresu średniowiecza zlokalizowanego na dz. ewid nr 38/10, obr. 407, której niewielki fragment o szer. 1,5 – 2 m znajduje się w obszarze objętym planem. Zgodnie z art. 10a ust. 1-2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie, zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich,

robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. Zakaz ten dotyczy także robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem, a także działań określonych w innej decyzji pozwalającej na ich prowadzenie.

W obszarze nr 2 wydzielono przy zachodniej granicy planu, w obrębie nieruchomości objętej powyższym postępowaniem niewielki teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem ZN. Przeznaczenie to zabezpieczy ten teren przed niepożądanymi przekształceniami. Natomiast przebieg drogi (ozn. w obowiązującym planie 2KD-uD) przesunięto (o 1,5 – 2 m) w kierunku wschodnim kosztem dz. nr ewid.1 obręb 408.

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

Celem planu jest zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie rezygnacji z utrzymania wyznaczonych w planie rezerw terenowych dla terenów, które nie zostały wykorzystane dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz nie zostały objęte strefą kontrolowaną gazociągu, a które w studium przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową.

Sporządzany projekt planu dotyczy obszarów w znacznej części zabudowanych o łącznej powierzchni ok. 1,6 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 uwzględniono poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi następujących terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
- zieleni nieurządzonej – **ZN**,
- 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.

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. Stanowisko archeologiczne – gródek stożkowy z okresu średniowiecza, wg danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, znajduje się poza obszarem objętym planem. W obszarze planu znajduje się natomiast fragment nieruchomości dla której zawiadomieniem z dnia 27 kwietnia 2022 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wpisu tegoż stanowiska do rejestru zabytków archeologicznych woj. śląskiego.

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).

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.

Obszary objęte planem w znacznej części są zabudowane 1 linią zabudowy wzdłuż dróg.

Istniejąca infrastruktura techniczna i komunikacyjna znajduje się w pasach drogowych istniejących ulic. Obszary są wyposażone w wodociąg, kanalizację sanitarną, gazociąg, a obszar nr 2 posiada również kanalizację deszczową.

W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej 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 oraz gminy miasto Częstochowa (drogi). 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. W planie uwzględniono przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

#### 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 ..... 2022 r. i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia ..... 2022 r. do dnia ..... 2022 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 ..... 2022 r.,
- umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do .....2022 r. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia ..... 2022 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:

- istniejącego układu drogowego,
- 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 Błęszno i ukierunkowana na rozwój zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do gabarytów istniejącej w rejonie zabudowy 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, oraz dróg wewnętrznych.

### **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. Tereny te wskazane zostały do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ( pkt VI.6.1.4. - plany wskazane do zmiany, ppkt 5” dla gazociągów wysokiego ciśnienia – w zakresie rezygnacji z utrzymania wyznaczonych w planie rezerw terenowych – zadanie nr: 1/2021.

Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 6 ust. 5 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, obciążenia finansowe gminy wyniosą 30 000 i związane są z wykupem terenów pod drogę - KDD.

Wpływy do budżetu z podatku od nieruchomości oszacowane zostały na kwotę 23 000 zł.

Ww. koszty, będą ponoszone w kolejnych latach, w miarę możliwości finansowych gminy, z działu 700, rozdział 70005 §6050, zad. MN/M/G/) - Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.