

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Kiedrzyń, w rejonie ulicy Gruszowej oraz skrzyżowania ulic: Sejmowej, Ludowej, Stefana Kisielewskiego i projektowanego północnego korytarza komunikacyjnego

1. Podstawa prawna

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 721.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Kiedrzyń, w rejonie ulicy Gruszowej oraz skrzyżowania ulic: Sejmowej, Ludowej, Stefana Kisielewskiego i projektowanego korytarza północnego.

2. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

1. 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 terenu objętego projektem planu, wskazuje obszary: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU), obszary zabudowy usługowej i mieszkaniowej (UMN), obszary rolnicze i porolnicze (RZ) oraz obszary dróg publicznych klasy głównej (KDG) i klasy zbiorczej (KDZ).

Projekt sporządzanego planu, ze względu na istniejącą zabudowę przeważająco jednorodziną, kontynuuje tą funkcję, korygując jej zasięg i wyznaczając nowe obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to zgodne z zapisem ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 7 tekstu studium („W obrębie wszystkich obszarów, jeśli jest to uzasadnione ich specyfiką lub odpowiednio do potrzeb, w planach miejscowych można wyznaczać następujące rodzaje przeznaczenia terenów: odpowiadające dotychczasowemu przeznaczeniu i użytkowaniu”) oraz ppkt 9 („Linie rozdzielające obszary w studium nie są liniami rozgraniczającymi w rozumieniu przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w planach należy doprecyzować zasięg przestrzenny wydzielanych terenów w dostosowaniu do istniejących elementów zagospodarowania lub faktycznego ukształtowania terenów oraz – o ile uzna się to za zasadne – do granic działek ewidencyjnych.”).

Projekt planu wyznacza również tereny przeznaczone pod realizację komunikacji publicznej, w tym planowaną kontynuację korytarza północnego (w terenie oznaczonym symbolem 4KD-G) będącą przedłużeniem Alei Marszałkowskiej w kierunku zachodnim, do skrzyżowania ulic Sejmowej, Stefana Kisielewskiego i Ludowej. Przebieg drogi został określony zgodnie z obowiązującym studium, dopuszczającym w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego w pkt 1.3.3.24. ppkt 3 „*uszczegółowienie zasięgu terenów niezbędnych do realizacji dróg, w tym zmniejszenie lub zwiększenie szerokości terenu oraz przesunięcie drogi (stosownie do osiągnięcia optymalnego przebiegu i parametrów technicznych oraz uniknięcia konfliktów z istniejącym zagospodarowaniem terenu)*”. Z powodu braku ostatecznych przesądzeń, co do realizacji inwestycji w planie tylko częściowo uwzględniono przebieg ww drogi – w terenie oznaczonym symbolem 4KD-G, co dopuszczalne jest na podst. pkt 4.1. ppkt. 5 studium, który mówi że „*Wskazane na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) przebiegi i klasy planowanych dróg mogą ulec modyfikacji. Możliwa jest zmiana klasy dróg, w tym przyjęcie klasy o jeden poziom niższej lub wyższej, a także zmiana przebiegu planowanych dróg, pokazanych na rysunku studium, lub odstąpienie od ich realizacji*”.

Plan uwzględniając istniejące zainwestowanie, dopuszcza możliwość dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu: „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem*” Jest to zgodne z zapisem ustaleń tekstu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy- Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 7 (cyt. powyżej).

2.2. W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Częstochowie, w dzielnicy Kiedrzym, w rejonie ulic: Sejmowej, Ludowej i Młodości, uchwalonego Uchwałą 479/XXVI/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 września 2012 r.

Sporządzany projekt planu w niewielkim fragmencie zmienia przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Z uwagi na planowaną rozbudowę układu komunikacyjnego, tereny przeznacza się częściowo pod komunikację.

3. Cel i zakres opracowania

Sporządzany projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok 87,5 ha, położonego w dzielnicy Kiedrzym, wokół ulic Sejmowej, Ludowej, Stefana Kisielewskiego i Gruszowej. Na obszarze objętym granicami planu, obecnie zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona mieszaną zabudową usługową i rolniczą o charakterze ogrodniczym. Znaczną część obszaru stanowią tereny rolnicze i porolnicze.

Celem planu jest wprowadzenie spójnych i porządkujących zasad dla zagospodarowania i zabudowy terenów obecnie podlegających intensywnemu i chaotycznemu zabudowywaniu, poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową oraz pod planowaną rozbudowę przedłużenia korytarza północnego i planowanej drogi klasy zbiorczej (będącej przedłużeniem ul. Anny Walentynowicz w kierunku południowym).

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

Ustalenia planu mają na celu wprowadzenie ładu przestrzennego, poprzez wyznaczenie w rejonie projektowanego przedłużenia korytarza północnego i skrzyżowania ulic Sejmowej, Ludowej i Stefana Kisielewskiego głównie terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako zabudowy uzupełniającej. Tereny wyznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z uwzględnieniem analizy hałasu, stanowią kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak intensywność zabudowy, jej wysokość oraz wynikającą z analizy stanu istniejącego, geometrię dachów dla poszczególnych terenów.

Projekt planu określa również, dla poszczególnych terenów, minimalny wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

Dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem ZN, ze względu na specyfikę ukształtowania terenu będącą wartością dla naturalnego spływu wód, nie wprowadzono wskaźników, nie dopuszczając zabudowy dla tego terenu.

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, w tym szczególnie ochronę elementu tożsamości kulturowej i historycznej miasta jaką jest sylweta Klasztoru Jasnogórskiego w panoramie miasta, zgodnie z pkt 5.5 studium („podstawowym gwarantem ochrony w tym zakresie jest ukierunkowanie rozwoju w strefach podmiejskich głównie niskiej zabudowy”) realizuje się przez odpowiednie ograniczenie wysokości nowych budynków oraz obostrzeń przy realizacji nadbudowy istniejących.

W projekcie planu ustalono również zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych oraz realizacji instalacji związanych bezpośrednio z zabudową.

4.1.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu wprowadzają zakaz realizacji nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy należącej do przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dokonano ustaleń dotyczących ochrony gruntu, szczególnie w obszarze przebiegu suchej doliny oraz występowania terenów o spadkach ponad 15 %, stanowiących jednocześnie tereny o najgorszych warunkach nasłonecznienia, zgodnie z zawartym w Kierunkach studium pkt 2.3.2. nakazującym przyjęcie „ochrony przed zabudową i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu (...) do zwiększenia małej retencji wodnej”. Celem ochrony powietrza ustalono zasady w zgodzie z pkt 2.5. ppkt 4 studium: „ustalenie relacji terenów zabudowanych i niezabudowanych i sytuowanie zabudowy (wyznaczanie linii zabudowy) sprzyjających lokalnej cyrkulacji mas powietrza (...) zachowanie przestrzennej ciągłości dolin stanowiących korytarze wentylacyjne, w tym nieprzegradzanie dolin obiektami kubaturowymi”. Szczególnie dla ochrony wód podziemnych, z uwagi na obszar położony w granicy strefy „A” ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”, plan ustala zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych spełniające warunki wynikające z § 3 Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej WIERZCHOWISKO (Dz. U. Woj. Śląsk. Nr 227 poz. 4585). Plan reguluje zasady gospodarki odpadami oraz zasady ochrony i tereny chronione przed hałasem. Dla poszczególnych terenów przede wszystkim przeznaczonych do zabudowy określono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej.

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

W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 126 (okop połowy z czasu II wojny światowej) objęte Gminną Ewidencją Zabytków Miasta Częstochowy, oznaczone symbolem AZP 85-48/62. Dla stanowiska obowiązuje zakaz zabudowy, intencjonalnych nasadzeń oraz działań inwestycyjnych niezwiązanych z bezpośrednią ochroną zabytku.

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie przepisów odrębnych, z zakresu ochrony środowiska w przedmiocie ochrony przed hałasem, określających dopuszczalny poziom hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy,
- 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.

Obszar objęty planem w pasach wzdłuż dróg publicznych jest w dużej części zainwestowany i zabudowany istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, uzupełnioną zabudową rolniczą o charakterze ogrodniczym. Dużym walorem ekonomicznym terenu objętego planem jest możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w celu intensyfikacji zabudowy. W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z działalnością usługową, indywidualną i deweloperską zabudową mieszkaniową, co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania większych wpływów podatkowych do budżetu miasta.

4.1.7 Prawo własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku potrzeby 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, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

4.1.9 Potrzeby interesu publicznego

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych:

- tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U oraz tereny zabudowy usługowej kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolem Uk, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
- tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KD – teren dróg publicznych – skrzyżowanie dróg klasy technicznej głównej i zbiorczej, KD-G (drogi publiczne klasy G-głównej), KD-Z (drogi publiczne klasy Z-zbiorczej), KD-L (drogi publiczne klasy L-lokalnej) stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

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 25.01.2022 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 o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków,

- ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy, zawierające informację o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem, w dniach od 23. 10. 2023 r. do 13.11. 2023 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej, 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 oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego w dniu 6. 11. 2023 r. o godz. 14.00 w sali nr 108 Urzędu Miasta Częstochowy przy ul. Śląskiej 11/13,
- umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 4. 12. 2023 r.

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 określające 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 oraz 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 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.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej

- niejednorodnie uzupełnionej zabudową usługową i rolniczą o charakterze ogrodniczym,
- 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, podziały własnościowe oraz istniejące ciągi komunikacji, zarówno drogowej jak i pieszej.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie zabudowy zwartej, zlokalizowanej charakterystycznie dla dzielnic podmiejskich jaką jest Kiedrzyn, wzdłuż ciągów komunikacji publicznej i ukierunkowana jest na rozwój zabudowy mieszkaniowej. Plan stwarza również możliwości rozwoju funkcji usługowej wzdłuż istniejących głównych dróg oraz tych projektowanych: przedłużenia korytarza północnego i przedłużenia ulicy Anny Walentynowicz. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do warunków krajobrazowych 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, a projektowane parametry dróg dają możliwość rozwoju sieci ciągów rowerowych i pieszych.

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

Obszar opracowania projektu planu obejmuje teren, który nie został wskazany do sporządzenia w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże spełnia warunki, zawarte w § 3 Uchwały Nr 436.XXIII.2020 z dnia 27 sierpnia 2020 Rady Miasta Częstochowy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy.

Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 5 ust. 20 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

Wpływ na finanse publiczne, w tym gminy zawarto w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, obciążenia finansowe gminy wyniosą 908,3 tys. i związane są z wykupem terenów pod drogi publiczne.

Wpływy do budżetu oszacowane zostały na kwotę 1 617,2 tys. i związane są z przeznaczeniem terenów.

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.