

## **Uzasadnienie**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, w rejonie ulic: Komornickiej, Filtrowej, Falistej i Srebrnej – Etap I.

### **1. Podstawa prawna**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 945.LXX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, w rejonie ulic: Komornickiej, Filtrowej, Falistej i Srebrnej.

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

2.1. 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 (MN), obszary zabudowy mieszanej jednorodzinnej z usługami (MNU), obszary dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), obszary lasów (ZL), obszary rolnicze i porolnicze (RZ) oraz fragment obszaru zabudowy usługowej z produkcją (UP).

Projekt sporządzanego planu, ze względu na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, koryguje zasięg obszarów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. 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.”).

Możliwość dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości zapewnia 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”. Dotychczasowy sposób użytkowania zapewnia również zapis projektu planu dla tego terenu.

2.2. W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Mirów, w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta, uchwalonego uchwałą Nr 727/LXIII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2010 r. Sporządzany projekt planu zmienia nieaktualne zapisy obowiązującego planu w zakresie terenów przeznaczonych pod zieleni oraz funkcje sportu i rekreacji, przeznaczając te tereny pod funkcję mieszkaniową jednorodziną oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

Celem planu jest wprowadzenie spójnych i porządkujących zasad dla zagospodarowania i zabudowy terenów wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne, poprzez: wyznaczenie odrębnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MNW) i mieszkaniową jednorodziną lub usługową (MN-U).

Sporządzany projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok 56,1 ha, położonego pomiędzy ulicą Komornicką i Srebrną od południa, ul. Filtrową od wschodu, a doliną rzeki Warty od północy. Niemal cały obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

W części południowej, wzdłuż ulicy Komornickiej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w większości z lat sześćdziesiątych. Przy ul. Filtrowej zabudowa pochodzi z ostatnich lat (od 2010 r. i w trakcie realizacji).

Projekt planu, ze względu na położenie terenu (w obszarze bardzo cennym pod względem krajobrazowym, w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Warty) oraz ukształtowanie (obszar objęty planem obejmuje wzniesienie o przewyższeniu do 14 m), ma na celu wprowadzenie spójnych zasad zagospodarowania i zabudowy, z poszanowaniem wartości podlegających ochronie, ze szczególnym uwzględnieniem wartości krajobrazowych.

Ważnym elementem projektu planu jest ustalenie obsługi komunikacyjnej terenu, co będzie również kluczowe dla zapewnienia możliwości realizacji gospodarki ściekowej w granicach obszaru objętego planem w oparciu o system zbiorowego odprowadzenia i oczyszczania ścieków.

#### **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.**

W planie zawarto ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej poprzez projektowane drogi publiczne i wewnętrzne oraz kształtowania zagospodarowania terenu w postaci określenia parametrów takich jak intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów.

###### **4.1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono zasady kształtowania zabudowy, parametry maksymalnej wysokości budynków i innych obiektów budowlanych. Ochronę krajobrazu, w tym szczególnie ochronę panoramy miasta, realizuje się przez odpowiednie ograniczenie wysokości nowych budynków.

W projekcie planu ustalono również zasady kształtowania zabudowy w zakresie jej wysokości, geometrii dachów i stosowania materiałów wykończeniowych.

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

Ustalenia planu wprowadzają zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzają 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 oraz ustalono zasady zagospodarowania terenów. 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.**

Projekt planu wskazuje lokalizację stanowisk archeologicznych, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Częstochowy oraz konieczność jego ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustalono strefę ochrony archeologicznej. W granicach obszaru objętego planem brak zabytków nieruchomych oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

###### **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 2019 r. poz. 1411).**

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie terenów chronionych przed hałasem do poziomów określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem MNW i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MN-U,

- 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 jest w części zainwestowany i zabudowany (w części południowej i w części wschodniej – istniejąca i powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). 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 i indywidualnej zabudowy mieszkaniowej co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania 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 z zakresu komunikacji - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ (drogi publicznej klasy Z-zbiorczej), KDL (drogi publicznej klasy L-lokalnej), KDD (drogi publicznej klasy D-dojazdowej) 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 posiada dostęp do 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 24 stycznia 2023 r. oraz obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 24 stycznia 2023 r. do dnia 24 lutego 2023 r., zawierające informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków,
- ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia 24 października 2024 r. oraz obwieszczenie

umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 24 października 2024 r. do dnia 9 grudnia 2024 r., zawierające informacje o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu 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 oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego dnia 4 grudnia 2024 r.,
- umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do dnia 7 stycznia 2025 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej i we wschodniej części obszaru,
- istniejącego układu drogowego,
- projektowanego układu komunikacyjnego,
- istniejącego uzbrojenia terenu oraz możliwości jego rozbudowy.

W procesie projektowania terenów nowej zabudowy oraz ustalania jej parametrów, dążono do racjonalnego wykorzystania terenu, uwzględniającego istniejącą strukturę własności, podziały własnościowe oraz istniejące ciągi komunikacji, zarówno drogowej jak i pieszej.

## **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 wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: sporządzenie planu jest realizowane w oparciu o §2 uchwały nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy – teren został wskazany do sporządzenia planu w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2020-2023, stanowiącym załącznik do ww. Uchwały - poz. 2/2022;

Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 7 ust. 7 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 przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Suma dochodów bezpośrednich gminy, związanych z uchwaleniem planu szacowana jest na ok. 3 741 tys. zł i dotyczy dochodów z tytułu opłat: planistycznej i adiacenckiej.

Wysokość wydatków, będących bezpośrednim następstwem uchwalenia planu, określona jest na ok. 13 620 tys. zł, a ich realizacja następować będzie etapowo w perspektywie 10 letniej i w dostosowaniu do wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie Gminy bądź możliwości pozyskania współfinansowania zewnętrznego.

Uchwalenie planu wiązać się będzie z obciążeniem finansowym gminy związanym głównie z wykupem terenów pod drogi publiczne oraz z realizacją infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy. 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.