

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego Częstochowie w dzielnicach Wyczerpy-Aniołów i Północ, w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulic: Meliorantów i Połanieckiej Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni około 447 ha, położonego w północnej części miasta Częstochowy; od północy ograniczony jest terenem, w granicach którego jest realizowana autostrada wraz z węzłem autostradowym Rząsawa, od strony zachodniej i północno-wschodniej graniczy z gminą Mykanów oraz Rędziny, a od strony wschodniej ograniczony jest torami kolejowymi;
- 2) po stronie północno-wschodniej obszaru objętego planem, w granicach administracyjnych gminy Rędziny, zlokalizowane jest lotnisko użytku wyłącznego Rudniki; cały obszar objęty planem znajduje się w odległości wynoszącej mniej niż 5 km od granicy lotniska, a ponadto część obszaru objętego planem położona jest w wyznaczonych dla tego lotniska powierzchniach ograniczających; zmiana zagospodarowania terenów objętych planem, a w szczególności lokalizacja obiektów w otoczeniu lotniska musi uwzględniać wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych ograniczenia;
- 3) w stanie istniejącym – za wyjątkiem terenów zabudowanych położonych w rejonie ulicy Meliorantów i Połanieckiej oraz w rejonie ulicy Klonowicza – obszar objęty planem jest niezabudowany i w znaczącej części jest wykorzystywany na cele rolnicze; w stanie istniejącym znaczące tereny rolnicze wykorzystywane są przez spółdzielnię rolniczą dla prowadzenia produkcji rolniczej, w tym również dla prowadzenia hodowli zwierząt; w granicach obszaru objętego planem znajdują się zabudowania służące produkcji rolniczej, w tym budynki inwentarskie; jednocześnie jest to obszar bardzo atrakcyjny dla lokalizacji inwestycji związanych z autostradą i wykorzystujących powiązanie obszaru objętego planem z węzłem autostradowym; ustalenia planu określają zasady przekształcania obszaru objętego planem na cele inwestycyjne, traktując obszary rolne niezabudowane jako tereny ofertowe dla lokalizacji zabudowy usługowej lub produkcyjnej wykorzystującej położenie obszaru w sąsiedztwie węzła autostradowego (dla lokalizacji: obiektów produkcyjnych, parków technologicznych, obiektów obsługi transportu, baz, składów, centrów logistycznych i magazynowych, biur i centrów obsługi, obiektów wystawienniczych, handlu hurtowego oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) lub dla lokalizacji obiektów usługowo-sportowych i urządzenia terenów zieleni, służących mieszkańcom Częstochowy oraz zlokalizowanych w tym rejonie osiedli mieszkaniowych; w planie uwzględniono fakt, że lokalizacja nowych inwestycji może następować stopniowo lub że przekształcenia obejmą tylko część obszarów rolnych niezabudowanych – w planie zachowano tereny istniejącej zabudowy służącej obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, a według zapisu ogólnego planu jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się użytkowanie obszarów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk trwałych, pastwisk trwałych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami lub rowami;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obszar objęty projektem planu jest położony przy węźle autostradowym Rząsawa i będzie bezpośrednio powiązany z autostradą poprzez Aleję Wojska Polskiego oraz ma zapewnioną obsługę komunikacyjną istniejącymi drogami (krajową, powiatowymi, gminnymi); ustalenia planu dotyczące modernizacji układu drogowego uwzględniają istniejącą zabudowę, w sposób eliminujący konieczność prowadzenia wyburzeń; zaproponowane rozwiązania nowego układu komunikacyjnego są bardzo wyważone i dostosowane do możliwości finansowych gminy;

- b) przyjęte w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne uwzględniają istniejący układ drogowy i jego parametry a także występujące potrzeby w zakresie obsługi komunikacyjnej; w projekcie planu zabezpieczono możliwość rozwoju układu komunikacyjnego w przyszłości, poprzez odpowiednie wyznaczenie terenów nie dopuszczonych do realizacji zabudowy;
- c) podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju inwestycji a także dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu dla północnej części Częstochowy, ma wyznaczenie dwóch nowych dróg zbiorczych, po obu stronach Alei Wojska Polskiego – po stronie wschodniej, z wykorzystaniem przebiegu ulicy Zielnej oraz po stronie zachodniej, z wykorzystaniem przebiegu ulic św. Brata Alberta i Klonowicza;
- d) projektowana po stronie wschodniej droga zbiorcza wykorzystująca przebieg ulicy Zielnej (oznaczona symbolami KD-Z2, KD-Z3 i KD-Z7) będzie łączyła tereny inwestycyjne położone wzdłuż tej drogi, w granicach obszaru objętego planem; projektowana droga zbiorcza umożliwi połączenie z projektowanymi po stronie południowej, poza granicami obszaru objętego planem, terenami inwestycyjnymi oraz projektowanym układem dróg;
- e) projektowana po stronie zachodniej droga zbiorcza wykorzystująca przebieg ulicy św. Brata Alberta i ulicy Klonowicza (oznaczona symbolami KD-Z4, KD-Z5 i KD-Z6) będzie łączyła tereny inwestycyjne położone wzdłuż tej drogi, w granicach obszaru objętego planem, z ulicą Połaniecką; projektowana droga zbiorcza umożliwi połączenie z projektowanymi po stronie południowej, poza granicami obszaru objętego planem, terenami inwestycyjnymi oraz projektowaną drogą zbiorczą włączoną do Alei Marszałkowskiej; projektowana droga będzie również służyła do obsługi zabudowy mieszkaniowej w gminie Mykanów (pas drogowy tej ulicy, poza granicami obszaru objętego planem, położony jest również częściowo w granicach gminy Mykanów); projektowana droga zbiorcza na odcinku oznaczonym symbolem KD-Z5 nie obejmuje chronionych prawem gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - istniejąca łączna szerokość pasa drogowego ulicy św. Brata Alberta w granicach gmin Mykanów i Częstochowa na wysokości terenu leśnego wynosi ok. 16– 19m, co zabezpiecza możliwość rozmieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji jaką będzie pełnił ta droga wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i elementami odwodnienia, bez konieczności ingerencji w grunty leśne;
- f) zgodnie z założeniem przyjętym w planie obsługa, projektowanej zabudowy nastąpi w oparciu o istniejący układ drogowy oraz o nowe, projektowane drogi zbiorcze; w projekcie planu, w sposób świadomy, podjęto decyzję o nie wyznaczaniu rozbudowanego układu dróg publicznych obsługujących nowe tereny inwestycyjne, przede wszystkim ze względu na dużą niepewność, które z tych terenów i w jakim czasie będą zabudowane - gmina nie posiada możliwości finansowych dla wyprzedzającego wykupu terenów i budowy nowych dróg publicznych służących do obsługi nowych terenów usługowo-produkcyjnych w pełnym zakresie; w granicach obszaru objętego planem występują szczególne uwarunkowania terenowo-prawne - tereny niezabudowane przeznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy, w znaczącej części stanowią bardzo duże działki rolne stanowiące własność spółdzielni rolniczej lub skarbu państwa; dla obsługi komunikacyjnej tych terenów w projekcie planu wyznaczono tereny zieleni i komunikacji oznaczone symbolem Z/K; nie ma żadnych przeszkód prawnych, aby obsługa komunikacyjna nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej na tych terenach odbywała się poprzez drogi wewnętrzne zrealizowane w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami Z/K lub w granicach poszczególnych terenów inwestycyjnych, w sposób dostosowany do faktycznych potrzeb komunikacyjnych związanych z obsługą nowej zabudowy;

- 5) niezależnie od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w ramach budowy autostrady, realizowane jest połączenie z gminą Mykanów, po stronie zachodniej, wiaduktem nad autostradą (poza granicą obszaru objętego planem), z włączeniem do ulicy Połanieckiej na wysokości ulicy św. Brata Alberta, z wykorzystaniem istniejącej drogi położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem KD-G2 (lokalizacja tego połączenia drogowego umożliwia w przyszłości zmianę przebiegu drogi wojewódzkiej nr 483),
 - b) w ramach porozumienia zawartego pomiędzy GDDKiA oraz gminami Mykanów i Częstochowa, planowana jest realizacja lokalnego połączenia drogowego po stronie wschodniej, z przejazdem pod autostradą w ciągu ulicy Prostej w gminie Mykanów, z zapewnieniem dojazdów do nieruchomości położonych wzdłuż drogi łącznikowej na węźle Rząsawa (poza granicą obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających autostrady), z włączeniem do ulicy Połanieckiej, z wykorzystaniem istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D11;
- 6) w zakresie uzbrojenia, w granicach obszaru objętego projektem planu:
 - a) za wyjątkiem terenu w rejonie ulicy Wilkoszewskiego brak jest kanalizacji sanitarnej; ustalenia planu dotyczące gospodarowania ściekami uwzględniają wyznaczone granice aglomeracji ściekowej; w planie umożliwiono rozbudowę kanalizacji sanitarnej, z lokalizacją nowych przepompowni ścieków, w szczególności w granicach terenów oznaczonych: Z, Z/WS1-5, Z/K1,2,4-7, KD-G2 i KD-Z6,
 - b) nie jest rozwiązany w sposób kompleksowy sposób postępowania z wodami deszczowymi – ukształtowanie terenu wymaga wyznaczenia w planie terenów dla lokalizacji zbiorników retencyjnych; ustalenia planu wprowadzają jako zasadę maksymalne zagospodarowanie wód opadowych na własnym terenie i w sposób szczegółowy wprowadzają ustalenia w tym zakresie, dostosowując również do występujących uwarunkowań funkcje i wskaźniki zagospodarowania terenów; ponadto w planie wyznaczono tereny, w granicach których będą mogły być realizowane zbiorniki retencyjne, w szczególności w granicach terenów oznaczonych: U/US1, 3, 4, 6, Z, Z/WS, ZP/KS, KD-G2 i KD-Z6,
 - c) tereny zabudowane są uzbrojone (istnieją sieci: wodociągowe, gazowe, elektryczne i telekomunikacyjne); na terenie opracowania zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 7) na większości obszaru opracowania występują korzystne warunki fizjograficzne do zabudowy;
- 8) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo; w rejonie tym:
 - a) prawnie chronione jest tylko stanowisko archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków; przy ulicy Połanieckiej zlokalizowane są pozostałości dawnego parku dworskiego i zabudowań podworskich, stanowiące własność gminy; obiekty te nie są jednak wpisane do ewidencji zabytków (wojewódzkiej lub gminnej); dla terenu parku wydano decyzję ustalającą lokalizację w jego granicach zespołu zabudowy usługowej – domów pomocy społecznej; ustalenia planu służą ochronie terenów podworskich, z uwzględnieniem wydanych decyzji dla tego terenu,
 - b) szczególnej ochrony wymagają wody; obszar obejmuje zlewnie: rzeki Kocinki i zbiornika wód podziemnych PLG 600099; w granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów ochronnych ujęć wód lub zbiorników wód podziemnych i nie są prowadzone działania związane z utworzeniem obszarów ochronnych (nie są projektowane obszary ochronne wód podziemnych);
- 9) w rejonie opracowania nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania;

- 10) obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym; w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r., z późn. zm.) w większości obszar opracowania został wskazany jako teren rozwojowy dla funkcji produkcyjno-usługowych, w tym dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych; sporządzony plan uwzględnia rozstrzygnięcia zawarte w obowiązującym studium, w tym uwzględnia określone w studium zasady projektowania układu drogowego (możliwość przesunięcia i modyfikacji planowanego układu drogowego - dla osiągnięcia optymalnych parametrów technicznych i minimalizacji kosztów realizacji oraz uwzględniających konflikty z istniejącym zagospodarowaniem);
- 11) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i 7 tekstu planu;
 - b) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §9 i10 tekstu planu;
 - c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 11 ust.2 tekstu planu;
 - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 9 ust. 6 – 10 i § 13 pkt 2 lit. k tekstu planu oraz poprzez wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej;
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie ukształtowanie układu komunikacyjnego i odpowiednie przyjęcie parametrów dróg;
 - f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez zarezerwowanie terenów dla lokalizacji zbiorników wodnych pełniących funkcje retencyjne;
 - g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §14 tekstu planu;
 - h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zrealizowano poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;
 - i) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano 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 co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

- j) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 14 ust. 1 tekstu planu;
- k) przy sporządzaniu projektu planu wzięto interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostosowano przeznaczenie poszczególnych terenów oraz wprowadzone zasady zagospodarowania do stopnia przygotowania tych terenów do zabudowy, dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- l) obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Załącznik do Uchwały Nr 214/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011r.);
- m) projekt planu miejscowego sporządzono w sposób maksymalnie ograniczający wpływ uchwalenia planu na finanse gminy w szczególności w zakresie konieczności realizacji lub finansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; w związku z faktem, że realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością wykupu gruntów pod budowę dróg, w projekcie planu w maksymalnie dopuszczalny sposób ograniczono powierzchnie terenów koniecznych do wykupu; jednocześnie uchwalenie planu w sposób znaczący wpłynie na podniesienie wartości gruntów i może w przypadku realizacji inwestycji spowodować zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości.