

Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie,
w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Głównej, Tatrzańskiej i Warownej**

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Prezydent Miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr 611.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Głównej, Tatrzańskiej i Warownej.

2. Przedmiot i cel opracowania:

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 8 ha, zlokalizowany w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Głównej, Tatrzańskiej i Warownej.

Obszar znajdujący się w granicach opracowania jest zabudowany i zagospodarowany dla funkcji produkcyjnej i usługowej.

Z uzasadnienia Uchwały Nr 611.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza w rejonie ulic: Głównej, Tatrzańskiej, Warownej – przygotowanej i podjętej z inicjatywy grupy radnych – wynika, że celem opracowania jest uporządkowanie i określenie inwestycji, które mogą powstać na terenie wskazanym w uchwale; ograniczenie powstawania w przyszłości przedsięwzięć powodujących konflikty społeczne; zabezpieczenie komfortu życia mieszkańców terenów zabudowy mieszkaniowej. Cele te, jak przewidziano, zostaną osiągnięte poprzez przeznaczenie terenu na cele usługowe i produkcyjne, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. (dalej – studium uikzp). Rozwiązania przewidziane w studium uikzp zmierzają do eliminowania lub minimalizowania oddziaływania na tereny zabudowy mieszkaniowej poprzez odpowiednie kształtowanie zieleni, ogrodzeń lub budynków. Z kolei z punktu widzenia przedsiębiorców, przyjęcie planu miejscowego pozwala na ograniczenie czasu przygotowania inwestycji oraz precyzyjne oszacowanie kosztów inwestycji i strategii rozwoju firmy.

Wyznaczone granice obszaru opracowania planu przylegają do granic obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, przyjętymi uchwałami Rady Miasta Częstochowy: Nr 833.LX.2022 z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach: Lisiniec i Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Głównej, Tatrzańskiej i Lwowskiej (obszar nr 1) oraz Nr 72/IX/2003 z dnia 7 kwietnia 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Tatrzańskiej w dzielnicy Gnaszyn w Częstochowie.

Obszar objęty sporządzonym planem znalazł się w granicach strefy oddziaływania dwóch istniejących elektrowni wiatrowych – o mocy 500 kW i 300 kW – zlokalizowanych w Częstochowie, w rejonie ulicy Konwaliowej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 724), obowiązujące w granicach ww. strefy ograniczenia nie dotyczą funkcji innych niż mieszkaniowa.

3. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r., kierunkami przeznaczenia odnoszącymi się do terenu objętego sporządzanym planem miejscowym, są:

- **obszary zabudowy usługowej z produkcją** oznaczone symbolem **UP**, zajmujące niemal 80% powierzchni obszaru opracowania,
- **obszary dróg publicznych** – droga klasy głównej, oznaczona symbolem **KDG**, zajmujące ok. 10% powierzchni obszaru opracowania,
- **obszary kolejowe**, oznaczone symbolem **KK**, zajmujące ok. 10% powierzchni obszaru opracowania.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Z analiz z zakresu, o którym mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że przeznaczeniem terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w latach 1994-2003, były – odpowiednio – strefa przemysłowo-usługowa, strefa ulic i strefa kolei.

Podobnie – w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym w 1979 r. – przeznaczeniem terenów były: tereny przemysłu, tereny ulic oraz tereny kolejowe.

Zwraca uwagę fakt, iż ponad 40 lat temu obszar opracowania został zakwalifikowany do grupy „zainwestowanych, zachowujących dotychczasowe użytkowanie”.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej – ustawa)

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

a) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Rozwiązania z ww. zakresu obejmują w szczególności:

-wyznaczenie linii zabudowy,

-różnicowanie gabarytów zabudowy, poprzez uwzględnienie i dostosowanie do gabarytów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach: Lisiniec i Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Głównej, Tatrzaskiej i Lwowskiej (obszar nr 1), przyjętym uchwałą Nr 833.LX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 maja 2022 r., dotyczącą terenów położonych w sąsiedztwie, tj. po przeciwnej stronie ulicy Warownej; różnicowano zarówno wskaźniki zagospodarowania terenu, jak i parametry kształtowania zabudowy, ograniczając te, odnoszące się do północnej części obszaru,

-objęto ochroną istniejący teren zieleni, który przewidziano do uzupełnienia w kierunku zespołu roślinności o charakterze izolującym optycznie oraz funkcjonalnie; przewidziano potrzebę i warunki prawne dla utworzenia pasma zieleni o charakterze izolacyjnym w terenie drogi publicznej – ulicy Warownej, wzdłuż południowej granicy terenu KDD oraz w terenie 1 UP, wzdłuż jego granic – północnej i wschodniej (uwzględniając uwarunkowania lokalne, w terenie 1 UP przewidziano w tym zakresie rozwiązanie alternatywne),

-wykluczono lokalizację miejsc do składowania lub magazynowania w części działki, znajdującej się pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi publicznej a linią zabudowy,

-wprowadzono zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, niebędących zapleczem budowy,

-wprowadzono zasadę przechowywania wytwarzanych odpadów w budynkach.

b) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Na obszarze objętym opracowaniem występują różne rodzaje warunków geologiczno-inżynierskich (złe – w południowym rejonie obszaru opracowania). Stan ten został uwzględniony w zaproponowanych rozwiązaniach projektowych.

Przyjęte rozwiązania projektowe uwzględniają potrzebę ochrony przed hałasem w środowisku poprzez zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach wymagających ochrony przed hałasem oraz stworzenie warunków prawnych dla utworzenia pasm zieleni o charakterze izolacyjnym, przy czym uwzględniono możliwości techniczne i organizacyjne redukcji hałasu.

Obszar opracowania należy do regionu wodnego Warty i obszaru dorzecza Odry.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych (studnie PWiK), strefy ochronne ujęć wód podziemnych, GZWP oraz

projektowane obszary ochronne GZWP, grunty rolne i leśne podlegające ochronie prawnej, tereny i obiekty chronione podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 i 1726), jak również inne obszary cenne przyrodniczo. Nie występuje zagrożenie polami elektromagnetycznymi oraz poważnymi awariami. Nie występują również warunki geologiczne dokumentowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 3 i 6 tekstu projektu planu.

c) Na obszarze objętym opracowaniem nie występują uwarunkowania wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

d) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 2 i 3 tekstu projektu planu.

e) Wymagania uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni.

Obszar objęty planem jest zainwestowany i zabudowany dla funkcji usługowej i produkcyjnej. Obecnie, potencjał inwestycyjny obszaru opracowania określa studium uikzp. Zgodnie ze studium uikzp, w projekcie planu przewidziano możliwość inwestycji usługowych i produkcyjnych, co wiąże się z wpływami podatkowymi do budżetu miasta. Wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 8 i 9 tekstu projektu planu.

f) Wymagania uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego

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

g) Wymagania wynikające z potrzeb 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) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują uwarunkowania wymagające regulacji w ww. zakresie.

h) Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego.

W projekcie planu uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych, szczególnie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDG (droga publiczna klasy technicznej – główna).

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

Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w zasięgu sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej). W projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji

infrastruktury technicznej i określono sposoby 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.

Wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 6 tekstu projektu planu.

Cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w regionie wodnym Warty; uwzględniono fakt obowiązywania Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

j) Wymagania zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy.

k) Wymagania zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie złożonych wniosków w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu,

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,

- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu,

- rozpatrzenie zgłoszonych uwag w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy.

2) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

W procesie tworzenia projektu miejscowego 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.

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 zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i wytwórczej,

- 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 projektowym dążono do racjonalnego wykorzystania terenu, uwzględniającego istniejącą strukturę własności, granice podziałów własnościowych oraz istniejące ciągi komunikacji, zarówno drogowej jak i pieszej.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie zwartej struktury przestrzennej w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza oraz ukierunkowana na rozwój zabudowy usługowej i produkcyjnej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy o takiej samej funkcji. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do warunków krajobrazowych.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie istniejącego publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a zaproponowane rozwiązania komunikacyjne pozwalają na jego dalszy rozwój. Rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają również, stosownie do uwarunkowań lokalnych, potrzeby pieszych i rowerzystów.

Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulicy: Głównej, Tatrzańskiej i Warownej nie został umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy.

Uchwała Nr 611.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Głównej, Tatrzańskiej i Warownej została przygotowana i podjęta z inicjatywy grupy radnych.

Zgodnie z § 3 Uchwały Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r., w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego innych, niż wymienione w ww. programie.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy

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

Analiza wykazała, że wydatki będą wynosić 30 200,- zł. Spodziewane dochody pośrednie szacuje się na ok. 140 000,- zł. rocznie. Będą one uzyskiwane w dłuższym okresie czasu, także poza okresem prognozy. Z analizy

wynika, że zaproponowane funkcje dla obszaru objętego projektem planu będą generowały dochód dla budżetu miasta przede wszystkim w postaci wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości. Nie przewiduje się zwiększonego obrotu nieruchomościami na skutek uchwalenia planu.

Środki finansowe związane z wydatkami z tytułu realizacji planów miejscowych, zabezpieczone są w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego – w dziale 700, rozdział 70005, PFR poz. 25, zad. MN/M/G/006 – Nabycie nieruchomości pod infrastrukturę gminną.

Z treści uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu wnioskować można, że ich autorzy postrzegają ograniczenie możliwości lokalizacji bądź rozwoju niektórych rodzajów działalności (funkcji terenu i obiektów), jako powód dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Scenariusz taki został przeanalizowany. Dostępne dane nie pozwalają na wiarygodne oszacowanie prawdopodobieństwa niekorzystnego dla gminy rozstrzygnięcia, czy też wielkości potencjalnego odszkodowania w sprawie, która może być rozstrzygana w trybie przepisów Kodeksu Cywilnego.

Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom określonym w uzasadnieniu Uchwały Nr 611.XLIV.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Gnaszyn-Kawodrza, w rejonie ulic: Głównej, Tatrzaskiej i Warownej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządzony został zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.