

UZASADNIENIE

Rada Miasta Częstochowy zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki (Dz. Urz. Woj. Śląskiego poz. 4890), w granicach określonych w uchwale nr 389.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, zmienionej uchwałą nr 437.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 389.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki. Zmiany podjęto w:

1) części tekstowej dotyczącej:

- a) § 4 ust. 1 pkt 3, § 5, § 6, § 12 ust. 4, § 15 ust. 1, § 27, § 18 ust. 1, § 29 i § 31”;
- b) §13, §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26 - w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2) części graficznej dotyczącej:

- a) zmiany przeznaczenia terenów 1ZP i 2ZP;
- b) zmiany przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami: 11UH, 11MN, 21UH, 15UH;
- c) wyznaczenia, na części terenu oznaczonego symbolem 11MN, nowego terenu;
- d) legendy do rysunku planu;
- e) wrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy.

Projekt zmiany planu spełnia wszystkie wymagania wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021r., poz.11).

Przygotowana zmiana nie narusza zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą nr 263/XX/2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. oraz z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a których dokonano badając aktualność studium i obowiązujących planów miejscowych – uchwała nr 436.XXXII.2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy. Na podstawie wyników powyżej przywołanych analiz wskazano na potrzebę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Stradom w rejonie ulic: Piastowskiej, Sabinowskiej oraz rzeki Konopki, a także umieszczono to zadanie w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych na lata 2020-2023, załącznik do w/w uchwały rok 2020 poz. 4.

Wprowadzone zmiany wpływają w istotny sposób na realizację zagospodarowania w obszarze zmienianego planu, wobec czego na omówienie zasługują:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Teren objęty opracowaniem zmiany planu to w znacznej części ukształtowana na przestrzeni ostatniego stulecia podmiejska dzielnica, która tak jak i sąsiednie jednostki, od południa i zachodu, ma regularną formę i dosyć jednorodną funkcję zdominowaną mieszkalnictwem niskiej intensywności z miejscową, w rejonie ulic Jagiellońskiej i Sabinowskiej, koncentracją usług. Przez obszar projektu zmiany planu przebiegają ważne w systemie transportowym miasta ulice: wspomniana powyżej ul. Jagiellońska i zrealizowana w południowym odcinku pod rządami zmienianego planu Aleja Bohaterów Monte Cassino, po której odbywa się intensywny ruch w kierunku północ-południe łączący centrum miasta z dojazdem do węzła autostrady A1 - Częstochowa Południe. Przyjęte rozwiązania zapewniają optymalną obsługę objętych projektem planu nieruchomości, nie pogarszając jakości funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego.

walory architektoniczne i krajobrazowe

Niezmienione pozostały wypracowane wcześniej formy ochrony założenia urbanistycznego, natomiast istotnej korekcie zostały poddane zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Znaczne zmniejszenie wartości minimalnego, wymaganego wskaźnika intensywności zabudowy, a także poszerzenie dopuszczalnej zgody na przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, wpłynie zapewne na ożywienie aktywności inwestycyjnej w obszarze zmienianego planu. Dla pełniejszego wykorzystania wartości lokalizacji najwięcej uwagi zwrócono na wzmocnienie funkcji usługowo – handlowych o znaczeniu dla całego miasta i regionu. Południowa część zagospodarowania, po zachodniej stronie Alei Bohaterów Monte Cassino może zostać uzupełniona neutralnymi formami nowych obiektów, w szczególności poprzez nową usługową-handlową zabudowę w powiększonym obszarowo terenie 21UH.

wymagania ochrony środowiska

Zachowano zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska: ochrony wód podziemnych, powietrza, ochrony przed hałasem zabudowy mieszkaniowej. Konsekwentne stosowanie tych zasad powinno dać gwarancje nie naruszania równowagi przyrodniczej oraz ograniczenia zagrożeń dla zdrowia ludzi. Ograniczanie ruchu kołowego w ul. Sabinowskiej będzie służyć poprawie jakości środowiska zamieszkania.

wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami

Zachowano zasady i szczegółowe warunki zagospodarowania terenów ukierunkowane na podniesienie jakości przestrzeni. Regulacjom służącym ochronie układu urbanistycznego towarzyszą przepisy dotyczące ich ekspozycji w przestrzeni publicznej, a także nakazy i dopuszczenia umożliwiające osiągnięcie współczesnych standardów zamieszkania i wykonywania usług. Utrzymano minimalne wskaźniki obecności powierzchni biologicznej czynnej oraz zasady ochrony terenów mieszkaniowych przed hałasem oraz ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje stosowanie rozwiązań odpowiadających osobom ze szczególnymi potrzebami z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego.

walory ekonomiczne przestrzeni; prawo własności; potrzeby interesu publicznego

Ustalając zmiany w przeznaczeniu terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zapewniono należyłą ochronę interesu publicznego i interesu prywatnego, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Podtrzymano ustalone w planie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczące: zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków; odprowadzenia wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w energię ciepłą oraz zapewnienia dostępu do publicznej sieci teletechnicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W procesie sporządzania niniejszego projektu zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa poprzez: zawiadomienie w trybie ustawowym o przystąpieniu do jego sporządzenia; umożliwienie składania wniosków; zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu i jego wyłożenie, w tym zawiadomienie o terminie i formule dyskusji publicznej, udostępnienie wersji elektronicznej projektu planu między innymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy oraz na platformie Konsultacje społeczne.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Częstochowy w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno: ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego określając: formę, miejsce i termin składania wniosków do planu; zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania

i opiniowania planu; wystąpił o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji w prognozie oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i otrzymał stosowne uzgodnienia (odpowiednio pisma: WOOŚ.411.128.2020.AOK z 8 października 2020r. i NS/NZ.522-67/20 z 15 września 2020r.); rozpatrzył złożone wnioski; sporządził projekt zmiany planu miejscowego; sporządził prognozę oddziaływania na środowisko uchwalenia zmiany planu miejscowego; uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu, wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień; ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem.

Efektywne gospodarowanie przestrzenią

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego dla przyjętych założeń realizacja planu zagospodarowania wywoła wzrost dochodów bezpośrednich gminy, związanych z uchwaleniem planu szacowany na ok. 1132 tys. zł i dotyczy dochodów z tytułu opłat: planistycznej; zmian wpływów z podatków od gruntu i nieruchomości, a koszty ograniczą się do kosztów opracowania zmiany.