

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte.

1. Podstawa prawna

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Częstochowy uchwały Nr 600.XLIV.2021 z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Obrońców Westerplatte.

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.).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, kierunkiem przeznaczenia terenu, dla którego wszczęto procedurę opracowania planu miejscowego, są w większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz niewielka część terenu projektowanej drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ). Jednocześnie na terenie tym wskazana jest planowana lokalizacja części projektowanej linii tramwajowej wraz z pętlą tramwajową, przewidywanej do realizacji w ramach projektowanej inwestycji pn.: „Budowa nowej linii tramwajowej do dzielnicy Parkitka”. Planowana nowa linia tramwajowa zapisana jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy w części: Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja planowanej nowej linii tramwajowej wraz z pętlą tramwajową jest graficznie wniesiona na rysunku studium.

Zapisy ustaleń ogólnych studium dopuszczają również ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z istniejącym użytkowaniem – Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 7. tekstu studium (str. 147), który brzmi następująco: **„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, tereny dróg publicznych i wewnętrznych, rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, placów publicznych i parkingów terenowych, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych, tereny zalesień, z zastrzeżeniem uwzględnienia całokształtu ustaleń studium, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikających m.in. z zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.”**

2.2. W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla zmiany przebiegu zachodniej obwodnicy miasta na odcinku od ul. Okulickiego w kierunku ul. Małopolskiej i zmiany zagospodarowania terenów przyległych, uchwalonego Uchwałą Nr 727/XLVI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 czerwca 2005 r. Sporządzany projekt planu miejscowego zmienia nieaktualne zapisy obowiązującego planu w zakresie terenów przeznaczonych pod węzeł komunikacyjny, przeznaczając te tereny pod teren zieleni nieurządzonej (Zn).

2.3. W 2020 r. na zlecenie Miejskiego Zarządu Dróg i Transportu w Częstochowie opracowany został projekt dla inwestycji pn.: „Budowa ul. Obrońców Westerplatte od skrzyżowania z ul. Szajnowicza-Iwanowa do ul. Wrocławskiej w Częstochowie”, która w swoim zakresie zawiera również realizację części projektowanej linii tramwajowej wraz z pętlą tramwajowo-autobusową. Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego stanowi teren projektowanej w ww. dokumencie pętli tramwajowo-autobusowej.

3. Cechy obszaru objętego planem

Obszar sporządzanego projektu planu obejmuje teren o powierzchni ok. 1,9 ha. Głównym elementem struktury użytkowania obszaru objętego planem są nieużytkowane tereny porolnicze, w znacznej części zadrzewione w wyniku naturalnej sukcesji, które w ewidencji gruntów oznaczone są jako grunty rolne klasy bonitacyjnej RIVa i RIVb. Niewielką część stanowi teren zainwestowany (dwa parterowe budynki usługowe - usługi handlu), oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Bi (ok. 0,098 ha).

4. Cel i zakres opracowania

4.1. Podjęcie prac planistycznych nad sporządzeniem planu miejscowego w granicach wskazanych w uchwale intencyjnej (Nr 600.XLIV.2021) wynika z konieczności zapewnienia rezerwy terenu pod lokalizację projektowanej linii tramwajowej wraz z pętlą tramwajowo-autobusową, przewidywanej do realizacji w ramach projektowanej inwestycji pn.: „Budowa nowej linii tramwajowej do dzielnicy Parkitka”.

Projekt planu wyznacza tereny zieleni nieurządzonej (Zn) oraz sankcjonuje istniejące zainwestowanie ustalając tereny usług (U). Z powodu braku ostatecznych przesądzeń, co do zakresu i terminu realizacji planowanej linii tramwajowej wraz z pętlą tramwajowo-autobusową, w projekcie planu przewiduje się przeznaczenie terenu zgodne z obecnym użytkowaniem (tereny zieleni nieurządzonej, zadrzewień i zakrzewień) z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania. Pozwoli to na tymczasową rezerwę terenu dla planowanej inwestycji, a w przypadku podjęcia decyzji o odstąpieniu od realizacji nowej linii tramwajowej, możliwa będzie zmiana przeznaczenia terenu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zakres i rodzaj ustaleń w projektowanym planie sankcjonuje stan istniejący użytkowania i zainwestowania terenu, i nie wprowadza zmian w jego przeznaczeniu.

Ewentualna realizacja ww. inwestycji z zakresu komunikacji publicznej będzie prowadzona w procedurze ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Wszelkie skutki finansowe wynikające z uchwalenia planu miejscowego, określone w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą realizowane zgodnie z procedurami przewidzianymi przepisami prawa.

4.2. Ze względu na istniejące uwarunkowania (brak występowania w granicach obszaru objętego planem), w projekcie planu brak części ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na

podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania województwa;

5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

5.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy

5.1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Teren objęty planem przeznaczony jest w 94% pod funkcję zieleni nieurządzonej, zadrzewień, zakrzewień, terenów rolniczych i porolniczych (oznaczony symbolem Zn) oraz w 6% pod funkcję usługową – istniejące obiekty usługowe (oznaczony symbolem U). Ustalenia planu nie dopuszczają realizacji żadnej zabudowy (rozumianej zgodnie z definicją wprowadzoną w §5 tekstu planu) w granicach terenu Zn oraz lokalizacji nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w granicach terenu U.

Ze względu na wprowadzony w projekcie planu zakaz realizacji nowej zabudowy, w ustaleniach planu nie ustalono parametrów dotyczących kształtowania zabudowy, określono jedynie dla poszczególnych terenów, minimalny wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej i wskaźnik maksymalnej wysokości obiektów budowlanych innych niż zabudowa.

5.1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ze względu na wprowadzony w projekcie planu zakaz realizacji nowej zabudowy, realizacja planu nie będzie miała wpływu na istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe terenu objętego planem.

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

Ze względu na wprowadzony w projekcie planu zakaz realizacji nowej zabudowy nie przewiduje się wystąpienia oddziaływania na środowisko.

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

W granicach obszaru objętego planem brak terenów objętych ochroną konserwatorską, zabytków nieruchomych oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

5.1.5. 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. poz. 1696 i 2473).

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- obowiązek zagospodarowania terenu 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 występują tereny objęte ochroną przed hałasem jako tereny chronione zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Na obszarze objętym planem nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

5.1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ze względu na wprowadzony w projekcie planu zakaz realizacji nowej zabudowy oraz zachowania istniejącego zainwestowania nie przewiduje się zmian w ekonomicznych walorach obszaru objętego planem.

5.1.7. Prawo własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i projekt planu w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

5.1.8. 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 projektu planu przedmiotowa problematyka.

5.1.9. Potrzeby interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w projekcie planu nie wyznaczono terenów związanych z realizacją celów publicznych.

5.1.10. 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). W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w projekcie planu ustalono utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, zmianę przebiegu oraz lokalizacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

5.1.11. 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 18 czerwca 2021 r. oraz obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 18 czerwca 2021 r. do dnia 12 lipca 2021 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 oraz obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia do dnia, zawierające informacje o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z 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

- umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do dnia

5.1.12. 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.

5.2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

W procesie tworzenia przedmiotowego 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.

5.3. 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 usługowej,
- istniejącego powiązania z układem drogowym,
- istniejącego uzbrojenia terenu oraz możliwości jego rozbudowy.

6. 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 par. 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. 3/2020.

Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w §6 ust. 5 uchwały.

7. 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, w której nie zidentyfikowano wpływu uchwalenia mpzp na przychody i wydatki gminy, w związku z czym nie będzie się wiązać z obciążeniem finansowym gminy.