

Uzasadnienie

do *PROJEKTU* miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego i Pasażem Eugeniusza Stasieckiego

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022r., poz. 503), stwierdza się, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, położonego w Częstochowie, pomiędzy ulicami: Białską, Ignacego Mościckiego i Pasażem Eugeniusza Stasieckiego opracowany został w granicach określonych w uchwale Nr 551.XXXIX.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 18 lutego 2021r. w/s przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.
Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni około 2,7ha. W jego skład wchodzi w większości nieruchomości niezabudowane, stanowiące własność osób prywatnych. W centralnej części terenu zrealizowano parterową halę, obecnie użytkowaną jako dyskont spożywczy, a w południowo-wschodnim narożniku funkcjonuje parterowy budynek usługowy.
2. Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr 351/XXIX/2000 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 czerwca 2000 roku, ustalający zasady zagospodarowania terenu dla realizacji dzielnicowego ośrodka usługowego dla dzielnicy mieszkaniowej Parkitka (teren AUC), jednocześnie wprowadzający zakaz lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej. Funkcję ośrodka dzielnicowego, jaką miał pełnić przedmiotowy obszar zgodnie z uchwalonym planem miejscowym, pełni obecnie kwartał zabudowy usługowej zlokalizowany w rejonie skrzyżowania ulic: Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej.
3. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjęte Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21.11.2019r., jako dominujący kierunek przeznaczenia terenu wskazuje MWU - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, a na fragmencie obszaru przylegającym do ulicy Białskiej wskazuje kierunek przeznaczenia terenu ZU - obszary zieleni urządzonej.
Opracowanie planu miejscowego miało na celu doprowadzenie do zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dokumentem kierunkowym, jakim jest studium.
4. O sporządzenie planu, który umożliwiłby realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wnioskowali właściciele 58% terenu, zlokalizowanego pomiędzy Pasażem Eugeniusza Stasieckiego a ulicą Ignacego Mościckiego. Wnioski te stały się podstawą do wskazania tego obszaru celem podjęcia prac nad planem miejscowym w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym Załącznik do Uchwały Nr 436.XXXIII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy, pozycja 3/2020.
5. W granicach opracowania nie występują strefy i obiekty zabytkowe jak też stanowiska archeologiczne prawnie chronione.
6. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy określa obszar ograniczeń wysokości zabudowy dla ochrony ekspozycji Sanktuarium

Jasnogórskiego, w granicach którego zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym.

7. W granicach opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione, natomiast na działce bezpośrednio graniczącej z planem znajduje się jednogatunkowa aleja brzozowa, zlokalizowana w ciągu ulicy Białskiej w Częstochowie, objęta ochroną pomnikową jako pomnik przyrody ożywionej Uchwałą Nr 1064/LXIV/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 października 2006r.
8. W rejonie opracowania nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania, nie występują też zakłady stwarzające zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, zakłady o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe.
9. Na potrzeby projektu planu prognozę oddziaływania na środowisko sporządziła osoba spełniająca wymagania o których mowa w art. 74a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2021 poz. 2373). Ze sporządzonej prognozy wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie potencjalnie niekorzystnie oddziaływać w zakresie funkcjonowania środowiska.
10. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022r., poz. 503):
 - wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wraz z walorami architektonicznymi i krajobrazowymi zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 5-6 tekstu planu,
 - wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 9 tekstu planu,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy z powodu braku takich obiektów i terenów,
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 8 tekstu planu,
 - walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcia zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy; w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - potrzeby interesu publicznego – zaproponowane planem rozwiązania przyjęto kierując się polityką miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienie budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci

szerokopasmowych.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (poprzez zamieszczenie, odpowiednio do etapu sporządzania planu i prowadzenia procedury planistycznej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy) 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.
 - 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 a w związku z częściowym uwzględnieniem uwag ponowienie etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 14 tekstu planu.
 - przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę 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,
 - obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu pod pozycją nr 3/2020 w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – załącznika do Uchwały Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020r. ws aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,
 - rozwiązania projektowe zastosowane w planie miejscowym ograniczają wpływ uchwalenia planu na finanse gminy, w szczególności w zakresie konieczności realizacji lub finansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, opracowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wykazano, że gmina nie poniesie wydatków związanych ze skutkami uchwalenia planu.
- Obszar objęty planem wchodzi w skład istniejącego osiedla, którego obsługa ma miejsce publicznym transportem zbiorowym (linie autobusowe); w planach rozwojowych miasta jest też projekt realizacji linii tramwajowej obsługującej dzielnicę Parkitka

- W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów, plan dopuszcza realizację ciągów pieszych i/lub rowerowych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Częstochowy niniejszej uchwały jest uzasadnione.