

UZASADNIENIE

wymagane art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową

1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), Prezydent Miasta sporządza projekt zmiany planu miejscowego, zawierający część tekstową, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego zmianą planu, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową zainicjowane zostały Uchwałą Nr 984.LXXV.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie uchwały poprzedził wniosek spółki TEAM Sp. z o.o. Sp. k. z dnia 9 stycznia 2023 r., który dotyczy umożliwienia realizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW w celu produkcji energii elektrycznej.

2. Przedmiot i cel opracowania

Opracowaniem objęty został obszar działki ewidencyjnej numer 146, obręb 113, o powierzchni ok. 2,6 ha, zlokalizowany w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia dopuszczalnego terenu dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zgodnie z wnioskiem inwestora.

Opracowany projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia zarówno zapis polityki przestrzennej miasta, jak również prawa nabyte przez określony podmiot.

3. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r., kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego przystąpieniem są obszary zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U, z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni) o mocy przekraczającej 100 kW. Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obecne przeznaczenie działki określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową, przyjęty Uchwałą Nr 318.XXV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 maja 2016 r. Dla terenu (U3), który znalazł się w granicach opracowania, aktualnym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usługowa, a przeznaczeniem dopuszczalnym obiekty sportu i rekreacji, zabudowa zamieszkania zbiorowego oraz tereny parkingów.

Zmiana planu ma charakter nowelizacji dokumentu obowiązującego.

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

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

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych – pozostają bez zmian,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez zapis zawarty w § 2 ust. 1 pkt 1 tekstu zmiany planu,

c) wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – pozostają bez zmian,

d) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – pozostają bez zmian,

e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz wymogi uwzględnienia prawa własności potrzeby ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

f) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – pozostają bez zmian,

g) wymogi wynikające z potrzeb interesu publicznego – pozostają bez zmian,

h) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez zapis zawarty w § 2 ust. 1 pkt 3 lit. c tekstu zmiany planu,

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

j) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany planu,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania zmiany 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 zmiany planu,

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu zmiany 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 zmiany planu rozwiązaniami,
- umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu zmiany planu,
- rozpatrzenie zgłoszonych uwag w formie Zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy, opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- ponowienie procedury w niezbędnym zakresie, wynikającym z rozpatrzenia uwag;

k) wymogi w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – pozostają bez zmian;

4.2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

W procesie tworzenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 zmianą planu,
- politykę Miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

4.3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W procesie kształtowania struktury przestrzennej zmiany planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

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

Projekt zmiany planu zachowuje zgodność z uchwałą Nr 436.XXXII.2020 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy, którą Rada Miasta Częstochowy podjęła w dniu 27 sierpnia 2020 r.

Uchwała, dopuszcza w uzasadnionych przypadkach, możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego innych, niż wymienione w „Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2020-2023”. Projekt sporządzany jest w oparciu o § 3 ww. uchwały, zgodnie z którym 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:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową nie wywołuje konieczności realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, obciążenia finansowe gminy nie wystąpią. Wpływy do budżetu w dziesięcioletniej perspektywie oszacowane zostały na kwotę 343 tys. zł i związane są z podatkiem od nieruchomości po zainwestowaniu.

Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom określonym w uzasadnieniu Uchwały Nr 984.LXXV.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 16 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, pomiędzy rzeką Kucelinką i ulicą Manganową.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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.

Wprowadzone zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegają głównie na ustaleniu przeznaczenia dopuszczalnego terenu dla zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając

j
e
d
n
o
c
z
e
ś
n
i
e

o

s
p
o
s
o
b
i
e

r
o
z
p
a
t