

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego

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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego zainicjowane zostały Uchwałą Nr 854.LXI.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie uchwały poprzedził wniosek spółki EPP Retail – M1 Częstochowa Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie z dnia 9 maja 2022r.

2. Przedmiot i cel opracowania

Celem sporządzenia planu miejscowego obejmującego obszar o powierzchni ok. 10 ha, położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego jest zmiana przeznaczenia terenu na cele usługowo-mieszaniowe.

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

3. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

Kierunkiem podstawowym przeznaczenia terenu objętego sporządzanym planem miejscowym, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. są tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy usługowo-mieszaniowej. Kierunkami dopuszczalnymi przeznaczenia terenu są: produkcja nieuciążliwa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, parkingi wielopoziomowe, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni), o mocy przekraczającej 100 kW. Teren znajduje się w obszarze, na którym mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej ustawą):

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 5 - § 7 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 10 - § 12 tekstu projektu planu; brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych i leśnych wymagających ochrony,

c) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 10 - § 14 tekstu projektu planu,

d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 16 - § 17 tekstu projektu planu,

e) wymogi uwzględnienia prawa własności 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 uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

g) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 14 oraz § 16 ust. 1 pkt 1-3 i ust. 2 pkt 1-3 tekstu projektu planu,

h) regulacje § 14 ust. 3 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,

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 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,
- udostępnienie wersji elektronicznej projektu planu 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 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,
 - ponowienie procedury w niezbędnym zakresie, wynikającym z rozpatrzenia uwag,
- k) zakres proponowanych zmian nie dotyczy wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Uchwała Nr 854.LXI.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego została podjęta po ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy przeprowadzonej w 2020 r.

Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy Rada Miasta Częstochowy podjęła w dniu 27 sierpnia 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego nie został umieszczony w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym ww. Uchwałą Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. Sporządzenie planu miejscowego dla ww. terenu mieści się w ramach określonych w § 3 Uchwały Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Tysiąclecie, pomiędzy Aleją Wyzwolenia, a ulicami: Kazimierza Michałowskiego, Stefana Kisielewskiego i Romana Dmowskiego nie wywołuje konieczności realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Granice obszaru objętego planem nie obejmują pasów drogowych dróg publicznych. Zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.), budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, określi umowa między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, obciążenia finansowe gminy nie wystąpią. Wpływy do budżetu w dziesięcioletniej perspektywie oszacowane zostały na kwotę 5 mln 414 tys. zł i związane są z opłatą planistyczną oraz podatkiem od nieruchomości po zainwestowaniu.

Podsumowanie

Obecnie teren objęty opracowaniem jest zabudowany budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Stanowi integralną część większego obszaru zabudowanego i zagospodarowanego dla funkcji handlowo-usługowej oraz wyposażonego w infrastrukturę techniczną

i komunikacyjną.

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 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.

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 jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.