

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 Grabówka, w rejonie ulic: św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków

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 i graficzną, 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 Grabówka, w rejonie ulic: św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków zainicjowane zostały Uchwałą 944.LXX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie uchwały poprzedził wniosek współwłaścicieli nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Św. Rocha z dnia 26 lutego 2018 r., który dotyczy zmiany przebiegu projektowanej drogi publicznej, w taki sposób aby umożliwić rozwój istniejącej zabudowy produkcyjnej.

2. Przedmiot i cel opracowania

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 13,2 ha, zlokalizowany w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest doprowadzenie do jego zgodności z dokumentem kierunkowym, jakim jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Częstochowy (przyjęte Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.) w zakresie zmiany przebiegu projektowanej drogi publicznej.

Opracowany projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia zarówno zapis polityki przestrzennej miasta, jak również prawa nabyte przez określone podmioty w tym wniosek złożony do planu, dotyczący umożliwienia wykorzystania odpadów obojętnych do rekultywacji wyrobiska górniczego, powstałego po eksploatacji kruszywa naturalnego – piasków, ze złoża „Częstochowa-Rocha”.

3. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r., dominującym kierunkiem przeznaczenia jest **obszar zabudowy usługowej z produkcją** oznaczony symbolem **UP**.

Obecne przeznaczenie działek określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, przyjęty Uchwałą Nr 374/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 r. z późn. zm. Obowiązującym planem miejscowym objęty jest obszar o powierzchni ok. 172,3 ha. Aktualnym przeznaczeniem terenu, który znalazł się w granicach opracowania są tereny produkcyjno-usługowe (PU4 i PU6), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU5), tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym (1ZE-3ZE) i tereny dróg publicznych (KDZ/G).

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 – pozostają bez zmian,

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 – pozostają bez zmian,

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, m. in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- umożliwienie składania wniosków,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu, m. in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy,
- 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. Zaproponowane rozwiązania komunikacyjne dają możliwość rozwoju istniejącej zabudowy produkcyjnej.

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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków stanowi realizację wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r.

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 Grabówka, w rejonie ulic: św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków 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 w porównaniu z prognozą z 2011 r. sporządzoną do planu podlegającego zmianie nie zwiększą się. Wpływy do budżetu w dziesięcioletniej perspektywie oszacowane zostały na kwotę 715,9 tys. zł i związane są z opłatą planistyczną, podatkiem od nieruchomości po zainwestowaniu

oraz podatkiem od czynności cywilno-prawnych.

Ww. koszty, będą ponoszone w kolejnych latach, w miarę możliwości finansowych gminy, z działu 700, rozdział 70005 §6050, zad. MN/M/G005) - Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom określonym w uzasadnieniu Uchwały Nr 944.LXX.2022 Rady Miasta Częstochowy z dnia 1 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków.

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 zmianie przebiegu projektowanej drogi publicznej w taki sposób, aby nie ingerowała w produkcyjno-usługowe przeznaczenie terenów oraz wprowadzeniu zapisów dotyczących możliwości i warunków wykorzystania odpadów obojętnych do rekultywacji wyrobiska górniczego „Częstochowa-Rocha”.

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 zmiany planu. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.