

## 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-mieszkaniowe.

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-mieszkaniowej. 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 m<sup>2</sup>, 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 § 11 - § 13 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 § 11 - § 15 tekstu projektu planu,

d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 17 - § 18 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 § 15 oraz § 17 ust. 1 pkt 1-3 i ust. 2 pkt 1-3 tekstu projektu planu,

h) regulacje § 15 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 m<sup>2</sup>. 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.