

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 Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta

1. Podstawa prawna

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 1084.LXXXI.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 14 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie, w dzielnicy Dźbów w rejonie ulic: Leśnej, Powstańców Warszawy, Malowniczej i granicy miasta.

2. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Częstochowy (przyjętego Uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.)

Obowiązujące studium, jako główny kierunek przeznaczenia terenu objętego projektem zmiany planu wskazuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU)

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem obszarów objętych przystąpieniem jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa położona w granicach korytarzy ekologicznych, oznaczona symbolem MN/Z. Ustalenia obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego adaptują istniejącą zabudowę i wprowadzają zakaz lokalizacji nowych budynków: mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych oraz służących produkcji rolniczej.

O zmianę planu w zakresie dopuszczenia nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wnioskowali właściciele nieruchomości przy ulicy Karpackiej.

Zmiana planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 6,0 ha i ma charakter nowelizacji dokumentu obowiązującego.

3. Cel i zakres opracowania

Podjęte prace planistyczne mają na celu zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w 2011 r. (zmienionego w 2018 r.), w zakresie: dopuszczenia lokalizacji w szczególności nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, przy ul. Karpackiej. Analiza istniejącego stanu zagospodarowania oraz występujących uwarunkowań wykazała brak przesłanek uniemożliwiających uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości. W istniejącej po oby dwóch stronach ulicy Karpackiej zabudowie występują luki – ok. 6 działek niezabudowanych. W granicach objętych zmianą planu nie występują tereny zagrożone podtopieniami zgodnie z Mapami Zagrożenia Powodziowego, a także obszary występowania gleb pochodzenia organicznego zgodnie z mapą glebowo-rolniczą. Istniejąca zabudowa przy ulicy Karpackiej objęta zmianą planu położona jest pomiędzy korytarzem ekologicznym rzeki Konopki o randze lokalnej a korytarzem rzeki Sobuczyny o randze miejscowej (zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym miasta Częstochowy). Wprowadzone w projekcie planu przeznaczenie tego terenu stworzy warunki prawne umożliwiające lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która może być uzupełniona zabudową o funkcji usługowej.

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) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także wymóg uwzględnienia walorów architektonicznych i krajobrazowych - pozostają bez zmian, Przy formułowaniu ustaleń projektu zmiany planu wzięto pod uwagę aspekty zrównoważonego rozwoju dla zapewnienia wzrostu gospodarczego, optymalnych warunków życia mieszkańców oraz zachowania środowiska naturalnego w dobrym stanie dla przyszłych pokoleń.
- b) stan wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, oraz zapobiegania poważnym awariom, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062); potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa; potrzeb interesu publicznego; potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - pozostają bez zmian,
- c) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, potrzeby ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wyniki przeprowadzonych analiz uwzględniono stosownie do uwarunkowań lokalnych,
- d) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Klasy bonitacyjne gruntów rolnych na terenie opracowania są słabe i średnie – RV, RIVa i IVb, co przekłada się na ich niską przydatność rolniczą. Granicami zmiany planu objęty jest teren zabudowy przyulicznej wzdłuż ul. Karpackiej i nie obejmuje gruntów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

- e) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu *zagospodarowania* przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - Ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia 28 listopada 2023 r. oraz Obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 28.11.2023 r. do dnia 20.12.2023 r. zawierające informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i jego przedmiocie oraz możliwości składania wniosków,
 - Ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia r. do dnia zawierające informacje o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uzasadnieniem, w tym w wersji elektronicznej, w Biuletynie Informacji Publicznej,
 - umożliwienie zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w miejscu wyłożenia tj. w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej a także na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Częstochowy,
 - zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego w dniu 2024 r., przy użyciu środków porozumiewania się na odległość,
 - umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie do
- e) wymogi zachowania 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 okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

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 oraz jego wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- politykę Miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu przez właściwe organy i instytucje.

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

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

Zaproponowane rozwiązania komunikacyjne dają możliwość wykorzystania istniejącego systemu publicznego transportu zbiorowego i pozwalają na jego dalszy rozwój.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu zachowuje zgodność z Uchwałą nr 436/XXXII.2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. Rady Miasta Częstochowy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, podjętej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Nie prognozuje się, aby wnioskowana zmiana planu wywołała konieczność realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Stan ten znajduje odzwierciedlenie w sporządzonej prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.