

## 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 obejmującego  
obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej  
i Alei Niepodległości

### 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 obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości zainicjowane zostały Uchwałą Nr 1131.LXXXIV.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie uchwały poprzedził wniosek spółki Vitroszlif Sp. z o.o. z dnia 19 października 2023 r., który dotyczy zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy działek, których spółka jest właścicielem.

### 2. Przedmiot i cel opracowania

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 5,5 ha, zlokalizowany w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 50% do 75%, 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 jest **obszar zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej** oznaczony symbolem **MUP**.

Obecne przeznaczenie działek określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości przyjęty Uchwałą 420.XXXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 listopada 2016 r. Dla terenu oznaczonego symbolem 4PU, który znalazł się w granicach opracowania, przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa produkcyjna, a przeznaczeniem dopuszczalnym zabudowa usługowa (z wykluczeniem usług publicznych), magazyny, składy, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej takie jak: myjnia, warsztaty samochodowe, usługi logistyczne, place manewrowe, składowe. Ustalenia ww. planu dopuszczają zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach.

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) wzięto pod uwagę aspekty zrównoważonego rozwoju dla zapewnienia wzrostu gospodarczego, optymalnych warunków życia mieszkańców oraz zachowania środowiska naturalnego w dobrym stanie dla przyszłych pokoleń,

c) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych – pozostają bez zmian,

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

e) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, oraz zapobiegania poważnym awariom, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – pozostają bez zmian,

f) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz 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,

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

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

i) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – pozostają bez zmian,

j) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu

zmiany planu,

- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,
- udostępnienie wersji elektronicznej projektu zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej

Urzędu Miasta Częstochowy;

k) 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 odstąpienia od 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;

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

m) zakres proponowanych zmian nie dotyczy wymogów wynikających z potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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 obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości 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 ..... i związane są z .....

## **Podsumowanie**

Rozwiązania przyjęte w projekcie podporządkowane są celom określonym w uzasadnieniu Uchwały nr 1131.LXXXIV.2023 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości.

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 zwiększeniu intensywności zabudowy i dostosowaniu do obecnie obowiązujących przepisów.

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.