

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni około 105 ha został sporządzony na podstawie Uchwały Nr 916/LI/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak w rejonie Alei Niepodległości i ulicy Jagiellońskiej jest w większości zabudowany i zagospodarowany na cele zabudowy usługowej, w tym usług publicznych i wielkopowierzchniowych oraz usług z zakresu transportu. Znaczący jest również udział obiektów produkcyjnych i magazynowych, o formie i kubaturze mogących spełniać szerokie spektrum funkcji produkcyjnych. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami towarzyszącymi dominuje w południowej części obszaru objętego planem. W granicach całego obszaru objętego planem, występują enklawy utrwalonej zabudowy mieszkalnej (skupionej wzdłuż istniejących dróg publicznych o nienormalnych szerokościach) zarówno w postaci zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej jak i w postaci zabudowy jednorodzinnej. W otoczeniu obszaru objętego planem, występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz obiekty usługowe i produkcyjne. Od północy obszar graniczy z doliną rzeki Stradomki, a od zachodu z terenami kolejowymi. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zatwierdzonym uchwałą nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r., z późn. zm. obszar objęty planem został oznaczony symbolami H-1 PUH, H-6 PUH, H-13 PUH – jako tereny produkcyjno-usługowo-handlowe i I-1 MW, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) projektem planu objęto obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w całości uzbrojony, położony przy istniejących urządzonych drogach publicznych; celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do aktywizacji procesów inwestycyjnych i podniesienia prestiżu obszaru objętego planem; potencjalna nowa zabudowa stanowić będzie jedynie uzupełnienie występujących luk budowlanych;
- 2) przedmiotowy obszar, usytuowany na terenach zurbanizowanych, wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz; istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności; projekt planu dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych;
- 3) obszar objęty planem charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną dla wszystkich użytkowników: pieszych, rowerzystów, pasażerów komunikacji zbiorowej i indywidualnej; w ramach transportu publicznego, w granicach planu przebiegają trasy linii autobusowych, natomiast wzdłuż północnej i południowej granicy opracowania – linie tramwajowe; obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą dzielnicy głównie w ciągach ulic; w odniesieniu do komunikacji zewnętrznej obszar planu sąsiaduje bezpośrednio z drogą główną – ul. Jagiellońską od południa oraz drogą zbiorczą – Aleją Niepodległości od północy oraz znajduje się w bliskim sąsiedztwie węzła drogowego pozwalającego na włączenie się do drogi krajowej DK-1, co umożliwi szybkie skomunikowanie się z innymi częściami miasta; komunikacja publiczna jak i indywidualna w obszarze objętym planem oraz w jego najbliższym sąsiedztwie jest odpowiednio rozwinięta, a wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na zmiany obecnego stanu;
dla usprawnienia obsługi komunikacyjnej obszaru i w pełni wykorzystania jego potencjału, zaprojektowano nowe połączenie komunikacyjne pomiędzy ulicami Bór i Równoległą – drogę lokalną oraz połączenie dwóch istniejących odcinków drogi publicznej ulicy Niewielkiej (od strony Alei Niepodległości i ul. Bór) w jedną całość;
układ komunikacyjny planu, z małymi modyfikacjami, oparto na istniejącym układzie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zapewniających w pełni obsługę komunikacyjną terenu; z uwagi na znaczny stopień zainwestowania terenów oraz istniejącą zwartą zabudowę, w większości utrzymano istniejące szerokości pasów drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 6KD-D, 7KD_D, 8KD-D; poszerzenie w/w pasów drogowych do normalnych szerokości określonych w §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wiązałoby się z koniecznością licznych wyburzeń istniejącej zabudowy, co jest nieuzasadnione zarówno z uwagi na interes społeczny oraz koszty związane z wykupem zainwestowanych nieruchomości przekraczające

- możliwości finansowe gminy; ustalenia planu, w zakresie układu drogowego, na etapie sporządzenia planu były konsultowane z zarządcą dróg publicznych, a rozwiązania układu drogowego, w tym m. innymi utrzymanie istniejących szerokości pasów drogowych zyskało akceptację oraz stosowne uzgodnienie;
- 4) sporządzony projekt planu bierze pod uwagę wszystkie występujące w granicach opracowania wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń planu; projekt planu uwzględnia w tym zakresie występujące uwarunkowania i posiadane kompetencje określone w art. 15 ust. 2 ustawy; w granicach opracowania nie występują uwarunkowania uzasadniające wprowadzanie w projekcie planu następujących ustaleń:
 - a) wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) wymagań bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - d) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 5) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, uwzględniono występujące interesy publiczne, z zachowaniem zasady określonej w art.6 ust. 2 ustawy; udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; w planie szczegółowo analizowano interes publiczny i interesy prywatne, w tym wynikające ze złożonych wniosków, również tych, które wpłynęły poza procedurą planistyczną;
 - 6) projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe; przyjęte rozwiązania przestrzenne pozwalają na najbardziej ekonomiczne powiązanie zabudowy z obsługującymi ją drogami; ustalenia planu dla poszczególnych wydzielonych terenów zostały zróżnicowane w sposób uwzględniający istniejące wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych; ustalenia te pozwalają na zachowanie obszaru objętego opracowaniem jako obszaru o zabudowie skoncentrowanej, o dużej intensywności zabudowy; w projekcie planu wprowadzono ustalenia pozwalające, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, na uwzględnienie: wymagań ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych przestrzeni; plan wyznacza tereny przeznaczone pod poszczególne formy zabudowy, które w swoim otoczeniu posiadają odpowiedni do projektowanego przeznaczenia terenu procent obszarów wskazanych na tereny zielone i powierzchnie biologicznie czynne; jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem zabudowy innego rodzaju, w tym poprzez wprowadzenie szeregu nakazów oraz zakazu lokalizacji zabudowy określonego rodzaju, a także poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczonych gabarytów obiektów budowlanych oraz powierzchni zabudowy; należy podkreślić, że wprowadzone regulacje (ograniczenia i zakazy) wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 6 i 9 ustawy, mają charakter powszechny i mieszczą się w granicach władztwa planistycznego przysługującego gminie;
 - 7) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, z której wynika, że wprowadzone rozwiązania nie spowodują naruszenia równowagi przyrodniczej oraz nie stworzą zagrożenia dla zdrowia ludzi; jak wynika z prognozy rozwiązania planistyczne projektu planu chronią tereny mieszkaniowe przed negatywnym oddziaływaniem obiektów usługowych i produkcyjnych, a także ograniczają niekontrolowany i chaotyczny proces inwestycyjny, który mógłby odbywać się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu;
 - 8) w granicach obszaru objętego projektem planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; obszar objęty planem wpisuje się w przyjęte - w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przewidzianych do opracowania w okresie 2011-2014 - założenia wyboru terenów wskazanych do objęcia opracowaniami planistycznymi (zgodnie z załącznikiem do Uchwały nr 214/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011r. podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy); projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, celem sporządzenia planu obejmującego obszar położony w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulic: Jagiellońskiej i Alei Niepodległości było uporządkowanie tego fragmentu miasta i stworzenie dogodnych warunków rozwojowych dla tego obszaru, poprzez zaproponowanie sprawnej obsługi komunikacyjnej oraz określenie szczegółowych zasad zagospodarowania i warunków jego zabudowy zgodnie z kierunkami przeznaczenia wyznaczonymi w studium;
 - 9) rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez jej racjonalne wykorzystanie; uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią;
 - 10) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej

sporządzonej na potrzeby planu miejscowego; jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, uchwalenie planu wiązać się będzie z obciążeniem finansowym gminy związanym głównie z budową nowych dróg (w prognozie łączne wydatki z budżetu gminy na ten cel określono na ok. 1 720 000 zł); w tym; budowa nowoprojektowanej drogi lokalnej – połączenia pomiędzy ulicami Bór i Równoległą umożliwi dostępność komunikacyjną przyległych terenów i uwolni od służebności nieruchomości położone przy drogach już istniejących; także przedłużenie przebiegu ulicy Niskiej nie mającej do tej pory połączenia z żadną drogą publiczną i zaprojektowanie jej włączenia do ul. Równoległej, jak również połączenie dwóch odcinków ulicy Niewielkiej (do tej pory sięgacza od strony ul. Bór i drugiego sięgacza od strony Alei Niepodległości), poprawi dostępność komunikacyjną zainwestowanych terenów i umożliwi lepszą chłonność terenów przylegających; obciążenie finansowe gminy związane z wykupem działek pod budowę nowych dróg zostało określone na realnym poziomie cenowym akceptowalnym przez właścicieli gruntów; nie prognozuje się dochodów Gminy z tytułu opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów nieruchomości;

- 11) podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury planistycznej zadbano również o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej; ustalenia projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; w ustaleniach planu uwzględniono również potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.