

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Zawodzie Dąbie rejonie ulic: Legionów, Podmokłej, Marysia i Wilgotnej

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni 8,2 ha, położonego w w dzielnicy Zawodzie Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Podmokłej, Marysia i Wilgotnej; obszar ten przylega od strony północnej do rzeki Kucelinki;
- 2) celem opracowania planu jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania i warunków jego zabudowy, z przeznaczeniem tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wykluczeniem inwestycji uciążliwych dla mieszkańców. W sporządzonym projekcie planu określono zasady zagospodarowania i warunki zabudowy poszczególnych terenów, zgodnie z kierunkami przeznaczenia wyznaczonymi w studium, w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania i potencjalne możliwości rozwoju poszczególnych terenów;
- 3) projekt planu obejmuje obszar uzbrojony, obsługiwany przez komunikację publiczną, z istniejącym układem drogowym. Obszar ten wymaga niewielkiego uporządkowania istniejącego układu drogowego obejmującego drogi publiczne; z uwagi na konieczność dokonania niewielkich regulacji terenowo-prawnych w tym zakresie, plan będzie rodził skutki finansowe dla gminy, które zostaną oszacowane zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu;
- 4) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo oraz prawnie chronione obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 5) w granicach opracowania nie występują obszary i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) w rejonie opracowania, za wyjątkiem ograniczeń związanych z położeniem północnej części opracowania w zasięgu 50m od podstawy wału przeciwpowodziowego, nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania, nie występują też zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe;
- 7) obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym; w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.) obszar ten został oznaczony symbolem MNU, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 8) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 6 tekstu planu;
 - b) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 7 tekstu planu;
 - c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji: § 8 i § 11 ust. 4

tekstu planu;

- d) walory ekonomiczne przestrzeni oraz własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
- e) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności szczególnie poprzez wprowadzenie regulacji §9 §12 ust. 4 tekstu planu;
- f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §12 tekstu planu;
- g) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 12 ust. 4 tekstu planu;
- h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;
- i) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane 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 co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;
- j) przy sporządzaniu projektu planu wazono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- k) sporządzenie planu jest realizowane w oparciu o §3 uchwały nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy.