

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni 2,6 ha, położonego w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulicy Poleskiej; obszar ten przylega od strony południowej do wyznaczonych w obowiązującym planie terenów usługowych; w sąsiedztwie obszaru wskazanego do objęcia planem, pomiędzy ulicami: Okulickiego i Poleską, kształtuje się nowe osiedle mieszkaniowe (powstają budynki mieszkalne wielorodzinne) wraz z centrum handlowo-usługowym (funkcjonuje sieć sklepów i punktów usługowych np.: Kaufland, Empik, Neonet, McDonald's, apteka itp.).
- 2) celem opracowania planu jest efektywniejsze wykorzystanie działek (w tym gminnych) przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zmianę ustalonych wskaźników oraz linii zabudowy - w nawiązaniu do wskaźników i gabarytów zrealizowanych w sąsiedztwie - budynków wielorodzinnych;
- 3) projektem planu objęto obszar położony w strefie ekspozycji sanktuarium jasnogórskiego, wyznaczonej zgodnie ze sporządzonym *Studium krajobrazowo-przestrzennym obszaru położonego pomiędzy ulicami Białą i Łódzką w granicach strefy E1 ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego w Częstochowie* – wskazanym do uwzględnienia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; ze względu na ukształtowanie terenu i dużą różnicę wysokości pomiędzy skrajnymi punktami terenu objętego planem - zbocze o nachyleniu w kierunku wschodnim, jest to obszar wrażliwy, wymagający wprowadzenia szczególnych ustaleń w zakresie dopuszczalnej wysokości planowanej, na tym terenie, zabudowy;
- 4) zważywszy na różnicę wysokości wzniesienia terenu i jednoczesną konieczność zachowania ekspozycji panoramy wzgórza jasnogórskiego, w ustaleniach planu zróżnicowano dopuszczalną wysokość zabudowy w dostosowaniu do rzędnych terenu poszczególnych punktów obszaru objętego planem, z jednoczesnym uwzględnieniem wysokości zabudowy sąsiedniej (biorąc także pod uwagę ukształtowania terenu, na którym ta zabudowa się znajduje);
- 5) mając na uwadze rozwój terenów usługowych wzdłuż ul. Okulickiego oraz konieczność kontynuacji kształtującej się na terenach sąsiednich strefy zieleni oddzielającej tą funkcję od projektowanych budynków mieszkalnych, utrzymano, wyznaczony w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego, pas zieleni urządzonej i ruchu pieszego o charakterze osłonowym, jednak w celu kształtowania w/w pasa w formie jednorodnego, zintensyfikowanego kompleksu zieleni oddzielającego optycznie i funkcjonalnie przyległe funkcje, wyłączono z granic strefy zieleni lokalizację dojazdów i miejsc postojowych;
- 6) projekt planu obejmuje obszar w zasięgu uzbrojenia, z istniejącym układem drogowym; z uwagi na niewielki zakres ustaleń planu, plan nie będzie rodził skutków finansowych dla gminy;
- 7) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo oraz prawnie chronione obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 8) w granicach obszaru objętego projektem planu, obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka – Parkitka w rejonie ulic: Nowobiałskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej, przyjęty uchwałą nr 213/XV/2011 Rady Miasta

Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 12 stycznia 2012 r. poz. 128); sporządzony projekt planu stanowi modyfikację planu obowiązującego i jego realizacja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko;

- 9) 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., obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru zabudowy mieszanej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MWN); sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium;
- 10) w granicach opracowania nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów (prócz istniejącej, planowanej do likwidacji wieży telefonii komórkowej), 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;
- 11) 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 w § 6 tekstu planu;
 - b) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 7 tekstu planu;
 - c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 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 poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 ust. 4 tekstu planu;
 - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 12 tekstu planu;
 - g) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji w § 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) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 czerwca 2020 r. do 10 lipca 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia 27 lipca 2020 r. do wyłożonego projektu planu *wpłynęły/nie wpłynęły* uwagi;
 - j) 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 rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

- k) przy sporządzaniu projektu planu ważono interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- l) projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: 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.
- m) 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, suma dochodów gminy, związanych z uchwaleniem planu nie ulegnie zmianie, nie przewiduje się również żadnych skutków finansowych dla gminy.