

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w Częstochowie, w dzielnicy Ostatni Grosz, w rejonie ulic: Bór i Równoległej

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

- 1) projekt planu dotyczy dwóch obszarów położonych w dzielnicy Ostatni Grosz:
 - a) obszaru nr 1 – położonego w rejonie ulicy Bór o powierzchni 1,8 ha, w granicach którego planowana jest budowa zakładu produkcji spożywczej opartej na nowoczesnych i ekologicznych technologiach wykorzystania energii i wody, w którym przewiduje się zatrudnienie około 200 pracowników;
 - b) obszaru nr 2 – położonego w rejonie ulicy Równoległej o powierzchni 1,2 ha, w granicach którego planowana jest realizacja wysokiej klasy budynku biurowego, w ramach prowadzonych przez inwestora usług logistycznych;

- oba obszary przylegają do wyznaczonych w obowiązującym planie terenów produkcyjno-usługowych, a obszar nr 1 dodatkowo, od strony wschodniej do terenów usługowych (funkcjonujący sklep Makro Cash and Carry Polska S.A.); w sąsiedztwie obszarów wskazanych do objęcia planem, pomiędzy ulicami: Bór i Równoległej wykształciła się zabudowa produkcyjno-usługowa i związana z prowadzeniem działalności gospodarczej; z uwagi na dobre skomunikowanie z pozostałymi obszarami miasta (łatwy dojazd do miejsc pracy) teren jest szczególnie cenny dla przedsiębiorców zatrudniających pracowników; na wskazanym obszarze lokalizowane są obiekty usługowe, wytwórcze, zatrudniające pracowników – wypierające stopniowo pozostałą na tym obszarze funkcję mieszkaniową jednorodziną;
- 2) celem opracowania planu jest zmiana funkcji obszaru przy ul. Bór (obszar nr 1) z funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na funkcję produkcyjno-usługową oraz zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w granicach obszaru przy ul. Równoległej (obszar nr 2), co pozwoli inwestorom na efektywne wykorzystanie potencjału przedmiotowych obszarów oraz na większą swobodę w kształtowaniu projektowanej zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, czego efektem będzie powstanie nowych miejsc pracy;
- 3) projekt planu obejmuje obszary w zasięgu uzbrojenia, z istniejącym układem drogowym; z uwagi na niewielki zakres ustaleń planu, plan nie będzie rodził skutków finansowych dla gminy;
- 4) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo oraz prawnie chronione obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 5) w granicach obszarów objętych projektem planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości, przyjęty uchwałą nr 420.XXXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 7 grudnia 2016 r.; sporządzony projekt planu stanowi modyfikację planu obowiązującego i jego realizacja nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 6) 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., obszary objęte planem położone są w granicach obszaru zabudowy mieszanej, usługowej i produkcyjnej (MUP); sporządzony projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium;
- 7) w granicach opracowania 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;

- 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 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 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 listopada 2020 r. do 2 grudnia 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia 17 grudnia 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 wazono 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 § 2.1 uchwały nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy - w załączniku do w/w uchwały, obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu pod pozycją nr 5 w roku 2020;
- m) zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 10 ust. 4 uchwały;
- n) 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, obciążeniem finansowym dla gminy będą koszty związane z obsługą procesu inwestycyjnego – w prognozie łączne wydatki z budżetu gminy na ten cel oszacowano na ok. 10 000 zł; środki finansowe zabezpieczone są w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego – w dziale 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G/005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;