

Uzasadnienie

do *PROJEKTU* miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach: Gnaszyn-Kawodrza i Dźbów, w rejonie ulic: Przejazdowej, Lakowej i Drucianej oraz granicy administracyjnej miasta Częstochowy

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w rejonie ulic: Przejazdowej, Lakowej i Drucianej oraz granicy administracyjnej miasta Częstochowy, opracowany został w granicach określonych w uchwale Nr 293.XXIII.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 grudnia 2019r. ws przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

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

1. obszar objęty planem, o powierzchni około 42,3ha, zlokalizowany jest bezpośrednio przy zachodniej granicy miasta Częstochowy. Sąsiaduje z terenami gminy Blachownia, linią kolejową nr 61 relacji Kielce-Fosowskie oraz węzłem autostradowej obwodnicy miasta "Częstochowa-Blachownia".
Obszar objęty planem w części północnej przecina napowietrzna sieć el-en 110 kV. Tereny położone po południowej stronie linii el-en są niezabudowane i nieuzbrojone, w większości stanowią je łąki i nieużytki. Na północy, w rejonie ulicy Drucianej, występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
W ukształtowaniu terenu występuje wyniesienie do 263m n.p.m. w północno-zachodniej części obszaru, w rejonie ulicy Drucianej. Na południe od ulicy Lakowej teren po raz kolejny wznosi się do 264m n.p.m., a pomiędzy wyniesieniami teren opada w kierunku południowo-zachodnim, do 258m n.p.m. Maksymalna różnica wysokości to około 5m.
2. Opracowanie planu ma na celu aktywację inwestycyjną terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostradowego "Częstochowa-Blachownia", co jest zgodne z polityką miasta zawartą w dokumencie kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym tereny te wskazane są dla realizacji zabudowy usługowej z produkcją, z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Zapisy planu regulują możliwość lokalizacji kubaturowych obiektów o funkcji produkcyjnej i usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², jednocześnie wprowadzając ustalenia w zakresie stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych.
3. Podjęcie działań zmierzających do sporządzenia planu miejscowego zainicjowane zostało na wniosek inwestora, zainteresowanego realizacją obiektów hal, z przeznaczeniem dla logistyki, w rejonie węzła autostradowego Częstochowa-Blachownia.
4. Lokalizacja inwestycji z zakresu logistyki wiąże się z koniecznością rozbudowy układu komunikacyjnego z włączeniem ruchu samochodów ciężarowych, związanego z inwestycją, poprzez ulicę Lakową, bezpośrednio do węzła autostradowego. W stanie istniejącym obsługa komunikacyjna obszaru odbywa się z od strony północnej z ulicy Przejazdowej (droga krajowa DK-46), poprzez niestrzeżony przejazd przez tory kolejowe i drogi gminne – ulice : Szybową i Drucianą. Od strony południowej obszar planu graniczy z ulicą Lakową, która na odcinku objętym planem jest nieutwardzoną drogą gruntową, biegnąca od terenów zabudowanych, w kierunku zachodnim, do granicy miasta.
5. Obecny sposób powiązania obszaru planu z układem dróg zewnętrznych jest niewystarczający dla realizacji inwestycji w zakładanej skali, natomiast teren w rejonie węzła może stać się atrakcyjnym terenem inwestycyjnym pod warunkiem bezpośredniego powiązania z węzłem autostradowym. Potencjalnie taka możliwość istnieje poprzez przedłużenie ulicy Lakowej do włączenia w "nerkę" zjazdu z węzła autostrady, na terenie gminy Blachownia. Projekt takiego rozwiązania komunikacyjnego przedłożył w UM inwestor. Projekt ten został także przez inwestora zaprezentowany GDDKiA, natomiast sama realizacja inwestycji drogowej, zgodnie z informacjami przekazanymi w maju 2020 przez inwestora, jest odłożona do czasu pozyskania terenów pod

inwestycje.

6. W północnej części obszaru objętego planem w studium zaprojektowana jest droga klasy zbiorczej KDZ, będąca połączeniem ulic Busolowej i Szybowej. Przebieg tej drogi plan uwzględnia w ramach 30-metrowej szerokości odcinka drogi 1KD-L, poniżej skrzyżowania z ulicą Drucianą oraz w ramach poszerzenia do 20m odcinka ulicy Szybowej, pomiędzy przejazdem kolejowym a skrzyżowaniem z ulicą Drucianą. W przypadku zaistnienia potrzeby poszerzenia całości drogi 1KD-L do szerokości 30m jest to możliwe w ramach terenu oznaczonego symbolem KD/ZP, stanowiącego w całości własność Gminy, w oparciu o art. 11i ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy wskazane na rysunku studium przebiegi i klasy planowanych dróg mogą ulec modyfikacji, przy czym możliwa jest zmiana klas dróg, w tym przyjęcie klasy o jeden poziom niższej lub wyższej, a także zmiana przebiegu planowanych dróg lub odstąpienie od ich realizacji.
7. Obszar objęty planem leży w granicach terenów po dawnej eksploatacji rud żelaza; mapa uwarunkowań ekofizjograficznych ujawnia niewielkie, zwarte pola warpii w rejonie skrzyżowania ulic: Lakowej i Szybowej. W granicach obszaru objętego planem dominują piaski gliniaste, gliny i żwiry gliniaste, a w części przylegającej do ulicy Lakowej gliny średnie i lekkie, co niekorzystnie wpływa na możliwość przyjęcia przez ziemię wód opadowych i roztopowych. Teren opada w kierunku ulicy Lakowej, gdzie gliniaste podłoże nie przepuszcza wody i tworzą się naturalne zastoiska w obniżeniu terenu.
Z analizy uwarunkowań ekofizjograficznych wynika, że większa część obszaru objętego planem to tereny o trudnych warunkach geologiczno-inżynierskich, w granicach których warunki posadowienia są złe, z powodu utworów piaszczystych w glebie i wysokiego poziomu zwierciadła wód gruntowych (do 1,0 m p. p. t.).
Zgodnie z opinią MZDiT w Częstochowie oprowadzenie wód deszczowych należy przewidzieć poprzez zebranie jej w system zamknięty i odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z możliwością dopuszczenia odprowadzenia do zbiorników chłonno-odparowujących. W efekcie konsultacji ustalono również, że nie ma możliwości odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych do miejskich systemów kanalizacji deszczowej, w związku z przepustowością istniejących kolektorów. Biorąc pod uwagę powyższe plan ustala zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych w oparciu o art. 234 ustawy Prawo wodne.
8. W północnej części obszaru objętego planem, w rejonie ulicy Drucianej, zlokalizowane są istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne, część oddana do użytkowania w latach 2018-2019, jak też wydano decyzje wzięt dla realizacji 2 nowych budynków mieszkalnych. Zgodnie z deklaracjami inwestora, zainteresowanego realizacją w granicach obszaru hala dla magazynowania i logistyki, tereny wykorzystywane obecnie pod zabudowę jednorodzinna mają zostać wykupione i włączone w zakres inwestycji (zawarte umowy przedwstępne). Tym samym zapisy planu odnośnie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczają jedynie niezbędne remonty i konserwacje, nie dopuszczając do ich rozbudowy czy nadbudowy, z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej w granicach planu.
9. W zakresie uzbrojenia terenu ustalono, że :
 -) miejskie sieci wodociągowe zlokalizowane są w północnej części obszaru (rejon ulicy Drucianej) oraz w rejonie zabudowy jednorodzinnej przy ulicy Lakowej (od południa, poza obszarem planu). Dla zapewnienia odpowiednich przepływów wody dla celów bytowych oraz przeciwpożarowych, po konsultacji z PWiKOCz ustalono, że konieczne jest połączenie odcinków istniejących sieci, którego realizacja możliwa jest w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej 2KD-D (śląd ulicy Szybowej). W ramach procedury, na etapie składania wniosków do planu, inwestor zainteresowany realizacją inwestycji z zakresu logistyki złożył wniosek o dopuszczenie możliwości korzystania z indywidualnych źródeł zasilania w media (woda),
 -) najbliższa miejska sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana jest w rejonie zabudowy

jednorodzinnej przy ulicy Lakowej, poza obszarem planu. W ramach procedury, na etapie składania wniosków do planu, inwestor zainteresowany realizacją inwestycji z zakresu logistyki złożył wniosek o dopuszczenie możliwości budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych,

- › na przedmiotowym obszarze nie ma infrastruktury ciepłowniczej stanowiącej potencjalną możliwość zaopatrzenia w ciepło sieciowe tej części miasta, a dysponent sieci nie przewiduje w tym obszarze inwestycji rozwojowych w zakresie obecnego i przyszłego zaopatrzenia w ciepło,
- › w granicach obszaru objętego planem obecnie nie ma możliwości przyłączenia odbiorców do istniejącej sieci gazowej. Źródłem gazu mogą być projektowane i nowo budowane gazociągi średniego ciśnienia w zakresie średnic od DN90 do DN160 zasilane z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Dn160 biegnącego w ul. Przejazdowej.

10. Wniosek złożony w styczniu 2019r. o sporządzenie planu miejscowego obejmował realizację czterech hal magazynowych w ramach Parku Magazynowo-Produkcyjnego, o całkowitej powierzchni ok. 72 tys m² (co w przeliczeniach inwestora wyniosło 48% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu), w granicach obszaru o powierzchni około 15ha. Określony w złożonym wniosku o sporządzenie planu maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej wynosił 70%, co uwzględniono w sporządzonym projekcie planu dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczonych symbolami 1PUC, 2PUC.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020r. poz. 293, z późn. zm.), uwzględniając:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi:

- › terenów oznaczonych symbolami 1PUC, 2PUC, dla których ustala się funkcję produkcyjną i usługową, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- › terenu oznaczonego symbolem PU, dla którego jako kierunek przekształceń ustala się funkcje produkcyjną i usługową.

Plan przewiduje realizację w rejonie węzła autostradowego zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego. W stanie faktycznym jest to obszar niezabudowany i nieuzbrojony, z dominującym udziałem łąk i nieużytków, a jedynie jego północny fragment zagospodarowany jest istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności. Plan zakłada, zgodnie z deklaracjami inwestora zainteresowanego realizacją na tym obszarze zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego, wygaszenie funkcji mieszkaniowej oraz zagospodarowanie całego obszaru dla funkcji usług i produkcji. Tym samym zapisy planu odnośnie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczają jedynie niezbędne remonty i konserwacje, nie dopuszczając do ich rozbudowy czy nadbudowy, z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej w granicach planu. Dodatkowo obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy zakłada dopuszczenie realizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², co znalazło swoje odzwierciedlenie w ustaleniach dla terenów oznaczonych symbolami PUC1, PUC2.

2. walory architektoniczne i krajobrazowe

Podjęcie prac nad planem miało na celu aktywację inwestycyjną terenów, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostradowego "Częstochowa-Błachownia", co jest zgodne z polityką miasta zawartą w dokumencie kierunkowym, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zapisy planu wskazują zasady lokalizacji obiektów kubaturowych oraz wprowadzają ustalenia w zakresie stosowania elewacyjnych materiałów wykończeniowych, co ma na celu ochronę ładu przestrzennego i krajobrazu.

3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych

i leśnych

Plan miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska oraz ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne a istniejące grunty rolne nie stanowią gruntów chronionych. Strukturę gruntów rolnych kształtują gleby orne średnie żwirowe gliniaste (RIVa, RIVb), gleby orne słabe, żwirowo-kamieniste (RV) oraz łąki (ŁIV, ŁV, ŁVI) i pastwiska trwałe (PsVI). Po wschodniej stronie w stosunku do drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, występują dwa kompleksy gleb pochodzenia organicznego typu mułowo-torfowego, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 4ha.

Ustalenie w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej w przedziale 15-20% stanowi wprawdzie niewielki udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, w odniesieniu do stanu istniejącego, jednakże obszar ten nie jest nacechowany wysokim potencjałem zarówno pod względem rolniczym jak i przyrodniczym, więc prawdopodobnie zostałby stopniowo zagospodarowany rozproszoną zabudową mieszkaniową w oparciu o decyzje wzięt. Część miasta, na której leży obszar objęty planem ma wprawdzie cechy środowiska naturalnego, jednakże zubożonego antropogenicznie, m.in. poprzez zabiegi agrotechniczne. Stąd też wartość ekologiczna łąk i zadrzewień jest przeciętna, a miejscami wręcz niska.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza głównymi zbiornikami wód podziemnych.

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy z powodu braku takich obiektów i terenów.

5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń w zakresie ochrony środowiska, m.in. obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane.

Plan miejscowy nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami, a jego zapisy nakazują zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

6. walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności – realizacja w rejonie węzła autostradowego zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego jest zgodna z polityką miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

Udział Gminy i Skarbu Państwa we własności nieruchomości w obszarze objętym planem to odpowiednio ok. 9% i ok. 8,5%, reszta terenów stanowi własność osób prywatnych. Plan miejscowy określa granice korzystania z prawa własności nieruchomości zakładając, zgodnie z deklaracjami Inwestora zainteresowanego realizacją na tym obszarze zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego, wygaszenie funkcji mieszkaniowej oraz zagospodarowanie całego obszaru dla funkcji usług i produkcji. Tym samym zapisy planu odnośnie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczają jedynie niezbędne remonty i konserwacje, nie dopuszczając do ich rozbudowy czy nadbudowy, z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej w granicach planu.

7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

8. potrzeby interesu publicznego – zaproponowane planem rozwiązania planistyczne przyjęto po rozważeniu interesu indywidualnego i publicznego, kierując się polityką miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

Północny fragment obszaru objętego planem, w rejonie ulicy Drucianej, zagospodarowany jest istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności. Plan zakłada, zgodnie z deklaracjami Inwestora zainteresowanego realizacją na całym obszarze planu zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego, wygaszenie funkcji mieszkaniowej oraz zagospodarowanie

całego obszaru dla funkcji usług i produkcji. Tym samym zapisy planu odnośnie istniejących budynków mieszkalnych dopuszczają jedynie niezbędne remonty i konserwacje, nie dopuszczając do ich rozbudowy czy nadbudowy, z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej w granicach planu. Wiązać się to będzie z będzie z wykupem prywatnych działek pod inwestycje komercyjne, na zasadzie umów obustronnych pomiędzy właścicielami nieruchomości a inwestorem.

9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego. W ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów dopuszcza wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zrealizowano poprzez:
 - › ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu,
 - › umożliwienie składania wniosków i uwag do planu w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej oraz ustnie do protokołu,
 - › możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy, w tym poprzez udział w zorganizowanej publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego
11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano 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.
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 12 tekstu planu.
13. przy sporządzaniu projektu planu wzięto interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostosowano przeznaczenie poszczególnych terenów oraz wprowadzone zasady zagospodarowania do stopnia przygotowania tych terenów do zabudowy, dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
14. obszar opracowania obejmuje teren, który nie został wskazany do sporządzenia mpzp w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże spełnia warunki, zawarte w §3 Uchwały Nr 436.XXIII.2020 z dnia 27 sierpnia 2020 Rady Miasta Częstochowy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych miasta Częstochowy.
15. projekt planu miejscowego sporządzono w sposób maksymalnie ograniczający wpływ uchwalenia planu na finanse gminy w szczególności w zakresie konieczności realizacji lub finansowania przez gminę inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z faktem, że realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością wykupu gruntów pod budowę dróg, w projekcie planu w maksymalnie dopuszczalny sposób dla zakładanej funkcji ograniczono powierzchnie terenów koniecznych do wykupu; jednocześnie uchwalenie planu w sposób znaczący wpłynie na podniesie wartości gruntów i może w przypadku realizacji inwestycji spowodować zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości.
Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, obciążenia finansowe gminy związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych, wraz z obsługą procesu inwestycyjnego wyniosą ok. 942 000 zł. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z informacjami przekazanymi przez Wydział Mienia i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Częstochowy istnieje możliwość komunalizacji działki stanowiącej w większości linie rozgraniczające drogi, oznaczonej symbolem 2KD-D. Działka ta obecnie stanowi własność Skarbu Państwa, a koszt jej wykupu określony w prognozie finansowej to 515 800zł.

W ramach pośrednich skutków uchwalenia planu miejscowego w prognozie finansowej oszacowano dochody własne gminy możliwe do uzyskania z podatku od nieruchomości oraz obrotu nieruchomościami na kwotę 5 243 000 zł., z czego podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem to kwota 4 300 000zł.

Zwiększony podatek od nieruchomości od budynków nie pojawia się z chwilą uchwalenia planu, a jest następstwem działań wynikających z planu, tj. powstania powierzchni użytkowej nowo powstałych po uchwaleniu planu budynków.

Środki finansowe na wykupy nieruchomości zabezpieczane są corocznie w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego - w dziale 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G005 - Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

16. dla realizacji zabudowy plan miejscowy dopuścił tereny zlokalizowane w rejonie węzła autostradowej obwodnicy miasta, których główny kierunek obsługi komunikacyjnej docelowo ma się odbywać poprzez zjazd z autostrady, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, gdyż z jednej strony pozwoli na aktywizację inwestycyjną terenów a jednocześnie ochroni układ dróg lokalnych przed ruchem samochodów ciężarowych. Realizacja nowej zabudowy wymaga zapewnienia stanowisk postojowych w ilości określonej planem, zarówno dla samochodów osobowych jak też ciężarowych;
17. obszar objęty planem zlokalizowany jest na granicy miasta Częstochowy i gminy Blachownia w rejonie węzła autostradowej obwodnicy miasta. W stanie istniejącym dominują tu nieużytki po rolnicze poprzecinane hałdami pokopalnianymi a zabudowa mieszkaniowa to jedynie kilka domów w rejonie ulicy Drucianej, które od najbliższego przystanku autobusowego oddalone są o około 500m. Plan nie przewiduje realizacji zabudowy mieszkaniowej wymagającej zapewnienia dostępności do publicznego transportu zbiorowego;
18. Obszar objęty planem w stanie istniejącym stanowi rejon wyłączony z ruchu samochodowego, który docelowo stanowić ma obszar inwestycyjny, zabudowany halami i magazynami. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów, ustalenia planu w ramach przeznaczenia dopuszczalnych terenów dróg wskazują realizację ciągów pieszych i rowerowych.

Podjęcie prac nad planem miejscowym obszaru w rejonie węzła autostradowego „Częstochowa-Blachownia” miało na celu określenie szczegółowych zasad zagospodarowania i warunków jego zabudowy, zgodnie z kierunkami przeznaczenia wyznaczonymi w studium oraz z wnioskami o opracowanie planu miejscowego złożonymi przez Wydział Funduszy Europejskich i Rozwoju Urzędu Miasta Częstochowy oraz firmę Commercial Point (wniosek w sprawie opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum logistycznego - styczeń 2019r.).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy 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 planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Częstochowy niniejszej uchwały jest uzasadnione.

