

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar
położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulicy
Piłsudskiego
i Alei Wolności - etap I

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) Projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 6,4 ha, położonego w centrum Częstochowy, pomiędzy: Placem Rady Europy, Aleją Wolności, Aleją Najświętszej Maryi Panny i ulicą Piłsudskiego. Plan stanowi I etap realizacji uchwały Nr 151.XV.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 września 2015 r. Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego objęto łącznie obszar o powierzchni ok. 24,4 ha, jednak ze względu na objęcie konkursem architektonicznym terenów związanych z dworcami kolejowym i autobusowym, postanowiono o sporządzeniu planu miejscowego dla południowo-wschodniej części tego obszaru w II etapie, po opracowaniu projektu budowlanego nowego dworca oraz po kompleksowym rozwiązaniu powiązań funkcjonalno-przestrzennych wynikających z nowych rozwiązań komunikacyjnych. Celem opracowania dla obszaru położonego w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny objętego I etapem planu, jest ochrona wartości kulturowych i historycznych tego obszaru, przy jednoczesnym umożliwieniu jego przekształceń przestrzennych lub funkcjonalnych, w sposób sprzyjający rozwojowi, z jednoczesnym uwzględnieniem zróżnicowania obszaru.
- 2) Na obszarze objętym I etapem sporządzanego planu, obok zabudowy mieszkalno-usługowej występują liczne usługi – w tym usługi o charakterze publicznym oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nieznaczną część obszaru zajmują tereny kolejowe – linia kolejowa. W granicach obszaru funkcjonują przestrzenie publiczne – tworzone przez ciągi piesze i tereny usługowe. W sporządzonym projekcie planu określono zasady zagospodarowania i warunki zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z kierunkami przeznaczenia wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Częstochowa, w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania i potencjalne możliwości rozwoju poszczególnych terenów zlokalizowanych w centralnej części Częstochowy.
- 3) Z uwagi na zakres planu i jego specyfikę – plan nie wyznacza nowych terenów rozwojowych dla potrzeb zabudowy, ale odnosi się do obszaru już przeznaczonego pod realizację zabudowy i w pełni uzbrojonego – każda nieruchomość objęta planem posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej i zbiorczej kanalizacji sanitarnej (zakładana intensywność zabudowy wyklucza lokalizację na tym terenie przydomowych oczyszczalni ścieków).
- 4) Projekt planu obejmuje obszar uzbrojony, obsługiwany przez komunikację publiczną, z istniejącym układem drogowym. Obszar wymaga uporządkowania istniejącego układu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.
- 5) W rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo, prawnie chronione są obiekty i działki wpisane do rejestru zabytków oraz układ urbanistyczny Miasta Częstochowy wpisany do rejestru zabytków. Ustalenia planu wprowadzają ochronę pozostałych obiektów zabytkowych wymienionych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

- 6) W granicach terenu opracowania, za wyjątkiem oddziaływań związanych z linią kolejową, 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 nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym, a w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy (uchwała Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.) obszar ten został oznaczony symbolami: SMU - jako obszar zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo-usługowej i UMC - jako obszar zabudowy usługowo-mieszkaniowej w centrum miasta.
- 8) Ustalenia planu dla poszczególnych wydzielonych terenów zostały zróżnicowane w sposób uwzględniający istniejące wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych. Przy kształtowaniu zabudowy w pierzei Alei Najświętszej Maryi Panny, zgodnie z ustaleniami studium, maksymalną wysokość zabudowy, w pierwszej linii zabudowy przyjęto, w nawiązaniu do wysokości budynków bezpośrednio sąsiadujących. W projekcie planu wprowadzono ustalenia pozwalające, w przypadku lokalizacji nowej zabudowy lub rozbudowy zabudowy istniejącej, na uwzględnienie wymagań ład przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią z wprowadzeniem odpowiedniego do projektowanego przeznaczenia terenu procentu 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.
- 9) 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, a także ograniczają niekontrolowany i chaotyczny proces inwestycyjny, który mógłby odbywać się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu.
- 10) 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §5 i §6 tekstu planu;
 - b) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §7 tekstu planu;
 - c) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §8 tekstu planu;
 - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji: §5 ust. 5 pkt 3, §9 i §12 ust. 4 tekstu planu;

- e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
- f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wyznaczenie terenów linii kolejowej oraz przestrzeni publicznych;
- g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §13 tekstu planu;
- h) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §13 tekstu planu;
- i) 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;
- j) *projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od r. do r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia r. do wyłożonego projektu planu wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi;*
- k) 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;
- l) przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz dostępu do sieci komunikacyjnej oraz stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- m) obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (załącznik do uchwały Nr 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r.) - dot. obszaru położonego w centrum miasta obejmującego tereny wskazane do rewitalizacji miejskiej, o powierzchni łącznej ok. 395 ha;
- n) zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w §5 ust. 21 uchwały,
- o) 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 w założonym 10 letnim horyzoncie czasowym, nie przewiduje się dochodów gminy, związanych z uchwaleniem planu, jednocześnie, uchwalenie planu nie będzie wiązać się

z obciążeniem finansowym gminy związanym z wykupem nieruchomości do celów publicznych oraz z obsługą procesu inwestycyjnego.