

## Uzasadnienie

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz Alei Wolności i ulicy Nowowiejskiego**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

1. Projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 25 ha, położonego w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Marii Panny, ograniczonego ulicami: Raclawicką, Nowowiejskiego, Focha oraz Aleją Wolności, dla którego Rada Miasta Częstochowy podjęła 21 listopada 2015 r. uchwałę Nr 155.XV.2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten od strony północnej przylega do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Kilińskiego i Wilsona przyjętego uchwałą Nr 515.XXXVII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 grudnia 2020 r. oraz od strony południowej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w dzielnicy Śródmieście w rejonie Alei Wolności oraz ulic: Jana III Sobieskiego, Śląskiej i Focha, przyjętego uchwałą Nr 290/XVIII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 lutego 2012 r.
2. Celem opracowania planu jest ochrona wartości kulturowych i historycznych obszaru objętego projektem planu, przy jednoczesnym umożliwieniu jego przekształceń przestrzennych lub funkcjonalnych, w sposób sprzyjający rozwojowi, z jednoczesnym uwzględnieniem zróżnicowania i wielofunkcyjności obszaru. W granicach obszaru objętego planem obok istniejących usług publicznych i przestrzeni publicznych występują tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług komercyjnych. 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. 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 obejmuje obszar uzbrojony. Każda nieruchomość objęta planem posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci wodociągowej i zbiorczej kanalizacji sanitarnej (intensywność zabudowy wyklucza lokalizację na tym terenie przydomowych oczyszczalni ścieków).
4. Stan oraz powiązania istniejącego układu drogowego, umożliwiające obsługę obszaru przez komunikację publiczną, pozwolą poprzez niewielkie ingerencje dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych na uporządkowanie obszaru. Priorytetowym elementem obszaru jest zachowanie i ochrona osi widokowej o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta, wyznaczona przez oś Alei Najświętszej Maryi Panny – zapewniającej powiązania kompozycyjno-widokowe Klasztoru Jasnej Góry i kościoła p.w. św. Zygmunta.
5. W rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo. Prawnie chronionymi są tereny, obiekty oraz układ urbanistyczny miasta Częstochowy, wpisane do rejestru zabytków. Ustalenia planu wprowadzają ochronę pozostałych obiektów zabytkowych

wymienionych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

6. W rejonie 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 oraz elektrownie wiatrowe.
7. Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. 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 w większości 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 ładu 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 i produkcyjnych, 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §5 i 6 tekstu planu;
  - b) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 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 i 9 tekstu planu;
  - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji: §5 ust. 5, §6 ust. 2 pkt 1 lit.a, §9 i §11 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 przestrzeni publicznych;
- g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §12 tekstu planu;
- h) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §12 ust. 3 tekstu planu;
- i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (poprzez zamieszczenie, odpowiednio do etapu sporządzenia planu i prowadzenia procedury planistycznej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy) 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 06.02.2023 r. do 28.02.2023 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia 21.03.2023 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 instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznych 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;
- l) 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;
- 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) nakaz realizacji zasad uniwersalnego projektowania zawarto w §6 ust. 2 pkt 1 lit. a 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..