

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Krakowskiej i Piłsudskiego

- 1) Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:
- 2) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 22 ha, położonego w centrum Częstochowy, pomiędzy Aleją Najświętszej Maryi Panny, ulicami Krakowską, Piłsudskiego i Mielczarskiego;
- 3) obszar ten przylega:
 - a) od strony północnej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Wilsona i Warszawskiej, przyjętego uchwałą nr 388.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r.,
 - b) od strony wschodniej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Zawodzie-Dąbie i Stare Miasto, pomiędzy ulicami: Targową, Strażacką, Krakowską, Warszawską, Aleją Jana Pawła II, Aleją Wojska Polskiego oraz terenami Galerii Jurajskiej, przyjętego uchwałą nr 274.XXIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 31 marca 2016 r., zmienionego uchwałą nr 550.XL.2017 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 kwietnia 2017 r.,
 - c) od strony południowo-wschodniej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Krakowskiej w Częstochowie, obejmującego obszar objęty planem: rejon ulic Krakowskiej, Strażackiej i Alei Wojska Polskiego, przyjętego uchwałą nr 42/VII/2007 Rady Miasta Częstochowy z dnia 5 lutego 2007 r.;
- 4) 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;
- 5) projekt planu obejmuje obszar uzbrojony, obsługiwany przez komunikację publiczną, z istniejącym układem drogowym; obszar ten wymaga niewielkiego uporządkowania istniejącego układu drogowego obejmującego drogi publiczne i wewnętrzne; istotną kwestią jest zachowanie osi widokowej o szczególnych powiązaniach kulturowych w skali miasta wyznaczoną przez oś Alei Najświętszej Maryi Panny – zapewniającą powiązania kompozycyjno-widokowe Klasztoru Jasnej Góry i kościoła p.w. św. Zygmunta oraz rewitalizacja Placu Daszyńskiego;

- 6) w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo; prawnie chronione są obiekty i działki wpisane do rejestru zabytków; wprowadzenia ochrony w planie wymagają pozostałe obiekty zabytkowe wymienione w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy oraz zabytkowy układ urbanistyczny Miasta Częstochowy;
- 7) 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;
- 8) obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym; w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano 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 potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji: § 6 ust. 2 pkt 1, § 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 ust. 10 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 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 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 publicznych nad przyjętymi w projekcie planu, 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) zapewnienie uwzględnienia 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.