

## Uzasadnienie

### do **PROJEKTU** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Trzech Wieszczów i Stare Miasto, pomiędzy Aleją Wolności, Aleją Niepodległości a ulicami : Mielczarskiego i Krakowską oraz terenami kolejowymi – ETAP 1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach pierwszego etapu obejmuje północny fragment obszaru, którego granice określono w uchwale Nr 198.XVII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 listopada 2015r. ws przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicach Trzech Wieszczów i Stare Miasto, pomiędzy Aleją Wolności, Aleją Niepodległości a ulicami : Mielczarskiego i Krakowską oraz terenami kolejowym.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z póź. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688), stwierdza się, że:

1. z całości obszaru, o powierzchni około 67,5ha, dla którego przystąpiono do sporządzenia planu pomiędzy terenami kolejowymi, dolinami rzecznyymi rzek Warty i Stradomki oraz drogą krajową DK91 relacji Warszawa-Katowice, wydzielono obszar o powierzchni około 28ha, dla którego sporządzono projekt planu w ramach pierwszego etapu prac.  
Etapowanie prac wynika z kwestii braku uregulowania sytuacji własnościowej działki, stanowiącej historyczne połączenie ulicy 1 Maja z ulicą Ogrodową, przez której fragment przebiega funkcjonująca linia kolejowa Nr 1 o znaczeniu państwowym relacji Warszawa Zachodnia – Katowice. Zgodnie ze stanowiskiem Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego przeznaczenie tej działki pod funkcje inne niż kolejowe jest niezgodne z przepisami prawa, a jej teren należy przeznaczyć jedynie dla infrastruktury kolejowej. Tym samym bez przeprowadzenia podziału geodezyjnego nieruchomości nie ma możliwości spełnienia wymagań określonych w art. 17 pkt 6 litera b tiret 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. plan obejmuje obszar zlokalizowany w śródmieściu, pomiędzy terenami kolejowymi, ulicami Mielczarskiego i Krakowską oraz liniami rozgraniczającymi projektowanej drogi, stanowiącej projektowane jest połączenie ulic 1 Maja i Krakowskiej, z realizacją wiaduktu nad torami kolejowymi.
3. w granicach planu znalazł się rejon ulic: Małej, Stawowej, Mokrej, Przechodniej i południowej części ulicy Ogrodowej, który stanowi mocno zdegradowany obszar, zarówno pod względem jakości tkanki zabudowy jak też pod względem społecznym. W granicach planu zabudowa o funkcji mieszkaniowej przemieszana jest z zabudową usługową. Szansą na aktywację tego obszaru jawią się inwestycje w rejonie ulicy Ogrodowej (dawna guziczarnia), związane z przebudową istniejącego budynku poprodukcyjnego na apartamentowiec, oraz z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  
Ustalenia planu dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zostały zróżnicowane w sposób uwzględniający istniejące wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych, w tym ochronę istniejącej dominanty przestrzennej zlokalizowanej poza obszarem planu tj. bryły bazyliki archikatedralnej pw. Świętej Rodziny. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

4. w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy obszar planu przynależy do obszaru funkcjonalnego MWU : zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. W granicach planu studium wskazuje teren dawnej fabryki zapalek przy ulicy Ogrodowej, dla którego dopuszcza realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
5. projekt planu obejmuje obszar o istniejącym układzie drogowym, który od południa ma zostać uzupełniony o projektowaną drogę, która ma połączyć tereny po wschodniej i zachodniej stronie torów kolejowych (przedłużenie ulicy 1 Maja i połączenie jej wiaduktem ponad torami z ulicą Krakowską). Celem planu było ustalenie zasad zmian funkcjonalnych i przestrzennych jakim podlegać będą sąsiednie tereny w związku z realizacją planowanego połączenia drogowego.  
Linie rozgraniczające projektowanej drogi, stanowiącej południową granicę obszaru w etapie 1, są liniami rozgraniczającymi z projektu budowlanego, pozyskanego od Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie.
6. w rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo. W granicach planu występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków i ich otoczenie oraz inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, które plan obejmuje ochroną konserwatorską.
7. w rejonie opracowania, za wyjątkiem oddziaływań związanych z linią kolejową graniczącą od zachodu z obszarem planu - nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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. W zakresie uzbrojenia terenu ustalono, że :
  - ▲ obszar objęty planem leży w zasięgu miejskich sieci : wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej,
  - ▲ na części przedmiotowego obszaru istnieje infrastruktura ciepłownicza, stanowiąca potencjalną możliwość zaopatrzenia w ciepło sieciowe tej części miasta,
  - ▲ w granicach obszaru objętego planem istnieje gazowa sieć rozdzielcza niskiego ciśnienia, która potencjalnie może stanowić o możliwości przyłączenia odbiorców do istniejącej sieci gazowej,
  - ▲ obszar planu w całości leży w zasięgu istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,a tym samym projekt planu obejmuje obszar uzbrojony.
9. Na potrzeby projektu planu prognozę oddziaływania na środowisko sporządziła osoba spełniająca wymagania o których mowa w art. 74a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2021 poz. 2373). Ze sporządzonej prognozy wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie potencjalnie niekorzystnie oddziaływać w zakresie funkcjonowania środowiska.
10. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :
  - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wraz z walorami

architektonicznymi i krajobrazowymi zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 tekstu planu,

- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 4 tekstu planu,
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 3 tekstu planu,
- d) wymagania ochrony zdrowia i 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 zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §11 tekstu planu,
- e) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano m.in. poprzez zapisy szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów, zawarte w Rozdziale 9 tekstu planu,
- f) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- g) potrzeby interesu publicznego – zaproponowane planem rozwiązania przyjęto po rozważeniu interesu indywidualnego i publicznego, kierując się polityką miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez zapisy §18 ust. 6 - plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (poprzez zamieszczenie, odpowiednio do etapu sporządzania planu i prowadzenia procedury planistycznej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy) zrealizowano 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) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest zrealizowane 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 rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 18 ust. 4 pkt 1 tekstu planu.

11. Przy sporządzaniu projektu planu wazono 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,

12. Obszar opracowania obejmuje teren wskazany do sporządzenia planu pod pozycją nr 1/2015 w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – załącznika do Uchwały Nr 352.XXVIII.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016r. ws aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,

13. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, obciążenia finansowe gminy wyniosą 276 tysięcy złotych i związane są z wykupem terenów pod drogi publiczne.

Wpływy do budżetu oszacowane zostały na kwotę 2 mln 518 tysięcy złotych i wynikają z opłaty planistycznej, zbycia nieruchomości oraz podatku od nieruchomości.

Ww. koszty, będą ponoszone w kolejnych latach, w miarę możliwości finansowych gminy, z działu 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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.