

## Uzasadnienie

### do **PROJEKTU** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w centrum Częstochowy, w rejonie Klasztoru OO. Paulinów na Jasnej Górze, opracowany został w granicach określonych w uchwale Nr 180.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015r. 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 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. plan obejmuje obszar zlokalizowany w centrum miasta, o powierzchni około 36,2ha, w granicach którego zawiera się Klasztor oo. Paulinów na Jasnej Górze, wraz z terenem Parków im. Stanisława Staszica i 3 Maja, oraz zabudowa wzdłuż ulic : 7 Kamienic, Klasztornej i Kordeckiego.
2. w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy obszar planu przynależy do następujących obszarów funkcjonalnych:
  - 1) obszar klasztoru stanowi teren UZU tj obszar zabudowy usługowej z zielenią urządzoną, dla którego główny kierunek przeznaczenia terenu to:
    - a) tereny usług kultu religijnego,
    - b) tereny usług związanych z obsługą ruchu pielgrzymkowego,
    - c) tereny zieleni urządzonej
  - 2) teren parków stanowi obszar zieleni urządzonej,
  - 3) teren wzdłuż ulic: 7 Kamienic, Klasztornej i o. Augustyna Kordeckiego stanowi obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.
3. w granicach planu zawiera/ją się obszary i obiekty wymagające ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj.:
  - 1) zespół zabytkowego pomnika historii „ Częstochowa – Jasna Góra – zespół klasztoru o.o. Paulinów” ustanowiony Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994r. (M.P. 1994 nr 50, poz 413), granice którego obejmują zespół klasztoru o.o. Paulinów i Park wokół wzgórza,
  - 2) zabytkowy układ urbanistyczny miasta Częstochowy wpisany do rejestru zabytków pod nr A/39,
  - 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego tj. :
    - a) zespół klasztoru ojców Paulinów na Jasnej Górze,
    - b) zespół historycznych kamienic przy ulicy 7 Kamienic w skład którego wchodzi budynki nr 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (10 budynków),
  - 4) granice stanowisk archeologicznych oznaczonych Nr 78, 79 na obszarze Nr 86-48 w miejscowości Częstochowa, obejmujące mur gotycki oraz twierdzę bastionową sprzed przebudowy klasztoru z XVIIw. oraz stanowiska punktowe Nr 53 na obszarze Nr 86-48, przy ulicy 7 Kamienic (grób szkieletowy) i Nr 55 na obszarze Nr 86-48, przy ulicy Kordeckiego (teren dawnego szpitala), oznaczone symbolem A-55,
  - 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, które plan obejmuje ochroną konserwatorską, w tym:

- a) zespół pawilonów Krajowej Wystawy Przemysłu i Rolnictwa z 1909r. w tym :
    - wzorcowa zagroda włościańska,
    - Muzeum Przemysłu Ludowego tzw. „spichlerz polski”,
    - Muzeum Higieniczne,
    - pawilon Towarzystwa Akcyjnego „Zawiercie” (obserwatorium astronomiczne),
    - altana dla orkiestry,
  - b) kamienica przy ulicy 7 Kamienic nr 11,
  - c) Parki Podjasnogórskie: im. Stanisława Staszica i 3 Maja, w granicach których zlokalizowane są pomniki przyrody.
- 6) obiekty i budynki o dużych walorach architektonicznych, w tym :
- a) oficyna przy ul. 7 Kamienic 27,
  - b) budynki hal przy ul. Klasztornej,
  - c) budynki kramów przy ul. Klasztornej,
  - d) mur ogrodzeniowy parku klasztornego wzdłuż ulic Klasztornej i Biskupa Teodora Kubiny.
4. plan obejmuje obszar o ukształtowanym układzie drogowym, bazującym na drogach klasy zbiorczej: ulicach ks. Jerzego Popiełuszki i gen. Kazimierza Pułaskiego (poza obszarem planu) oraz ulicy 7 Kamienic (obszar planu). Uzupełnieniem głównego układu są : ulica 3 Maja (poza obszarem planu) oraz ulica Klasztorna (droga gminna klasy dojazdowej).
5. W granicach opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione, natomiast w granicach terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP znajdują się ustanowione pomniki przyrody ożywionej, dla których obowiązują ustalenia przyjęte:
- Rozporządzeniem Nr 17/2002 Wojewody Śląskiego z dnia 15 maja 2002r. w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze pomnika przyrody żywej – drzewa gatunku klon jawor,
  - Rozporządzeniem Nr 41/2002 Wojewody Śląskiego z dnia 17 czerwca 2002r. w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze pomnika przyrody żywej – drzewa gatunku dąb szypułkowy,
  - Uchwałą Nr 551/XXXIX/2004 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 grudnia 2004r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów będących drzewami;
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 lub elektrownie wiatrowe.
7. W zakresie uzbrojenia terenu ustalono, że :
- > obszar objęty planem leży w zasięgu miejskich sieci : wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej,
  - > na części przedmiotowego obszarze 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.

8. 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 2023 poz. 1094). Ze sporządzonej prognozy wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie potencjalnie niekorzystnie oddziaływać w zakresie funkcjonowania środowiska.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając:

1. wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2 tekstu planu,
2. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 4 tekstu planu,
3. wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 5 tekstu planu,
4. 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 §9 ust. 2 pkt 1 oraz §20 ust. 4, 5 tekstu planu,
5. walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
6. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wyznaczenie terenów przestrzeni publicznej,
7. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §21 ust. 6 tekstu planu,
8. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 21 ust. 4 pkt 1 tekstu planu,
9. 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) 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, umożliwienie składania uwag,
10. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od ..... do, po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia..... *do wyłożonego projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi,*
11. 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,

12. 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,
13. 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,
14. zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w §5 ust. 6 tekstu planu
15. zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, obciążenia finansowe gminy wyniosą 21 tysięcy złotych i związane są z wykupem terenów pod regulację granic dróg publicznych.  
Wpływy do budżetu oszacowane zostały na kwotę 240 tysięcy złotych i wynikają z 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.