

Uzasadnienie

do **PROJEKTU** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Trzech Wieszców, pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony pomiędzy Alejami: Wolności, Niepodległości i Bohaterów Monte Cassino a ulicami: Sobieskiego, Korczaka, Nowowiejskiego i 1 Maja, opracowany został w granicach określonych w uchwale Nr 196.XVII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 listopada 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 2024r. poz. 1130), stwierdza się, że:

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 46ha, zlokalizowany w południowej części centrum miasta,
2. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy obszar planu przynależy do następujących obszarów funkcjonalnych:
 - 1) obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej w centrum miasta UMC,
 - 2) obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MWU,
 - 3) na fragmencie obszar zieleni urządzonej,
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. obiekty wpisane do Gminnej ewidencji zabytków miasta Częstochowy, które plan obejmuje ochroną konserwatorską, w tym :
 - a) kamienica przy Alei Wolności 44 „Dom Księcia”,
 - b) kamienica przy Alei Wolności 52,
 - c) kamienica ul. 1 Maja 11,
 - d) budynki wchodzące w skład zespołu zabudowy przyfabrycznego osiedla mieszkalnego Przędzalni Czesankowej „Wełnopol” (dawniej Peltzery), zlokalizowane pierwotnie przy ul. 1 Maja 19, w tym :
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 3 (dawniej blok nr V),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 3 (dawniej blok nr VI),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 5 (dawniej blok nr III),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 5 (dawniej blok nr IV),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 9 (dawniej blok nr II),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 22 (dawniej blok nr I),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 16 (dawniej blok nr IX),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 16 (dawniej blok nr X),
 - budynek mieszkalny przy ul. Filomatów 14 (dawniej blok nr VIII),
 - hotel pracowniczy przy ul. Filomatów 12,
4. Projekt planu obejmuje obszar o ukształtowanym układzie drogowym, bazującym na drogach klasy zbiorczej: ulicach Jana III Sobieskiego, Alei Wolności, Alei Niepodległości, Alei Bohaterów Monte Cassino, ul. Janusza Korczaka, ul. Śląskiej i ul. Feliksa Nowowiejskiego. Uzupełnieniem układu dróg klasy zbiorczej są drogi klasy lokalnej, w tym: ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego, ul.

Adama Mickiewicza i ul. Józefa Marii Hoene-Wrońskiego. Obsługę w ramach istniejącej zabudowy zapewniają drogi dojazdowe, wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny. Plan nie przewiduje realizacji nowych połączeń drogowych, a jedynie w niewielkim zakresie reguluje drogi istniejące.

5. W granicach opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo prawnie chronione,
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, 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 2024 poz. 1112). 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, §10 ust. 2 pkt 1 oraz §16 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 §17 ust. 5 tekstu planu,
8. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 17 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 §9 tekstu planu,
15. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego gmina nie poniesie obciążeń finansowych związanych z inwestycjami drogowymi czy inwestycjami celu publicznego. Wpływy do budżetu oszacowane zostały na kwotę 965 tys zł i wynikają z wpływu z podatku od nieruchomości.

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.