

Uzasadnienie

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

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni 26,4 ha, położonego w centrum Częstochowy, pomiędzy: Aleją Najświętszej Maryi Panny, ulicą Wilsona, Aleją Jana Pawła II, ulicą Warszawska oraz Placem Daszyńskiego; obszar ten przylega od strony wschodniej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2016r. zm. w 2017r. dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Strażacką, Krakowską, Warszawską, Aleją Jana Pawła II, Aleją Wojska Polskiego oraz terenami Galerii Jurajskiej;
- 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, usług komercyjnych oraz zabudowy produkcyjnej; 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) 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 przy budynku Filharmonii Częstochowskiej placu oraz terenów parkingów. Z uwagi na konieczność dokonania regulacji terenowo-prawnych w tym zakresie, w szczególności związanych z terenami parkingów przy budynku filharmonii, plan będzie rodził skutki finansowe dla gminy, które zostaną oszacowane zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu;
- 4) 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; w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest budynek Filharmonii Częstochowskiej im Bronisława Hubermana uznany za dobro kultury współczesnej – wymagający ochrony wraz z jego otoczeniem;
- 5) w rejonie opracowania, za wyjątkiem oddziaływań związanych z linią kolejową oraz ruchem drogowym w przylegającej Alei Jana Pawła II, 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;
- 6) obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym; w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005r., z późn. zm.) obszar ten został oznaczony symbolem B-2 CH, jako tereny centrum miasta i subcentrów handlowo-usługowych;

- 7) 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 § 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 tekstu planu;
 - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji: § 6 ust. 5 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 tekstu planu;
 - h) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 12 ust. 4 tekstu planu;
 - i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej 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) 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 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 przyjętymi w projekcie planu, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;
 - k) 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;
 - l) 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.