

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

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni 31,3 ha, położonego w centrum Częstochowy, pomiędzy: Aleją Najświętszej Maryi Panny, ulicą Kilińskiego, Aleją Jana Pawła II i ulicą Wilsona; obszar ten przylega od strony wschodniej do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 388.XXIX.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 maja 2020 r. dla obszaru położonego w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic Wilsona i Warszawskiej;
- 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 występujących funkcji zabudowy (w granicach obszaru objętego planem obok dominującej zabudowy usługowo-mieszkaniowej występują liczne obiekty usługowe rangi ogólnomiejscowej, w tym szkoły średnie, biblioteka miejska a także teren targowiska Wały Dwernickiego; występują tu również zespoły garażowe oraz nieliczna zabudowa produkcyjna) oraz rodzaju zabudowy (w granicach obszaru obok nieruchomości z zwartą zabudową śródmiejską, o charakterze pierzejowym, występuje zabudowa wolnostojąca - bloki mieszkaniowe wielorodzinne lub obiekty usługowe zaliczane do usług publicznych); 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 oraz ciągi pieszo-jezdne. Z uwagi na konieczność dokonania regulacji terenowo-prawnych w tym zakresie, 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 występujące licznie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz pozostałe obiekty i obszary zabytkowe;
- 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 miasta Częstochowy (uchwała Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.) obszar ten został oznaczony symbolami: SMU - jako obszar zabudowy śródmiejscowej mieszkaniowo-usługowej i UMC - jako obszar zabudowy usługowo-mieszkaniowej w centrum miasta;
- 7) 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;

- 8) 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, a także ograniczają niekontrolowany i chaotyczny proces inwestycyjny, który mógłby odbywać się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu;
- 9) 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. 5 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 28 września 2020 r. do 26 października 2020 r.; po wyłożeniu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie tj. do dnia 10 listopada 2020 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 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,
 - 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 pozycji 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 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy;
 - n) zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 6 ust. 7 pkt 1 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 wiązać się będzie z obciążeniem finansowym gminy związanym głównie z wykupem nieruchomości do celów publicznych oraz z obsługą procesu inwestycyjnego - w prognozie łączne wydatki z budżetu gminy na ten cel oszacowano na ok. 312 000 zł; środki finansowe zabezpieczone są w budżecie Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego – w dziale 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G/005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;