

**Uzasadnienie  
wymagane art.15 ust. 1  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

(wstępny projekt - uzasadnienie zostanie zaktualizowane na etapie przedłożenia uchwały Radzie Miasta)  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Małopolskiej, Obrońców Westerplatte oraz Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego

### **1. Podstawa prawna**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 357.XXVII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Małopolskiej, Obrońców Westerplatte oraz Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego.

### **2. Odniesienie do obowiązujących dokumentów planistycznych**

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Częstochowy (uchwalonego Uchwałą Nr 263/XX/2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.)

Obowiązujące studium, jako główne kierunki przeznaczenia terenu objętego projektem planu, wskazuje obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obszary zabudowy mieszanej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MWN), obszary zabudowy usługowej (U) oraz obszary dróg publicznych klasy głównej (KDG) i klasy zbiorczej (KDZ).

Projekt sporządzanego planu, ze względu na istniejącą zabudowę wielorodzinną, koryguje zasięg obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to zgodne z zapisem ustaleń Kierunków zagospodarowania przestrzennego pkt 1.3.2. ppkt 7 („W obrębie wszystkich obszarów, jeśli jest to uzasadnione ich specyfiką lub odpowiednio do potrzeb, w planach miejscowych można wyznaczać następujące rodzaje przeznaczenia: - odpowiadające dotychczasowemu przeznaczeniu i użytkowaniu...”) oraz ppkt 9 („Linie rozdzielające obszary w studium nie są liniami rozgraniczającymi w rozumieniu przepisów dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w planach należy doprecyzować zasięg przestrzenny wydzielanych terenów w dostosowaniu do istniejących elementów zagospodarowania lub faktycznego ukształtowania terenów oraz – o ile uzna się to za zasadne – do granic działek ewidencyjnych.”).

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy dla zmiany przebiegu zachodniej obwodnicy miasta na odcinku od ul. Okulickiego w kierunku ul. Małopolskiej i zmiany zagospodarowania terenów przyległych, uchwalonego Uchwałą Nr 727/XLVI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 czerwca 2005 r. Sporządzany projekt planu zmienia nieaktualne zapisy obowiązującego planu w zakresie terenów przeznaczonych pod węzeł komunikacyjny, przeznaczając te tereny pod teren drogi zbiorczej oraz pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

### **3. Cel i zakres opracowania**

Celem planu jest wprowadzenie spójnych i porządkujących zasad dla zagospodarowania i zabudowy terenów obecnie podlegających intensywnemu i chaotycznemu zabudowywaniu poprzez: wyznaczenie odrębnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i usługową, ustalenie obsługi komunikacyjnej obszaru i przeznaczenie terenów pod planowaną rozbudowę ul. Obrońców Westerplatte i ul. Małopolskiej, wyznaczenie terenu pod planowaną drogę klasy zbiorczej (na przedłużeniu ul. Nowobialskiej w kierunku północnym).

Sporządzany projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok 51 ha, położonego pomiędzy ulicami Obrońców Westerplatte, Małopolską, Mazowiecką, Białską i Nowobialską wraz z terenem Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego. W części zachodniej obszaru objętego granicami planu zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (istniejąca oraz w trakcie realizacji). W części wschodniej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Część środkową stanowią tereny rolnicze i porolnicze. Wzdłuż ulicy Obrońców Westerplatte, przebiegającej przez środek obszaru objętego planem w kierunku wschód-zachód, dominuje funkcja usługowa – południową obudowę ulicy stanowi teren Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. Najświętszej Maryi Panny w Częstochowie.

### **4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej ustawą)**

#### 4.1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy

#### 4.1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia planu wprowadzają ład przestrzenny poprzez wyznaczenie po zachodniej stronie planu terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a po wschodniej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie dopuszczając do przemieszania tych funkcji. Teren wyznaczony pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowi kontynuację istniejącego osiedla domów jednorodzinnych. W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak intensywność zabudowy, jej wysokość, geometrię dachów dla poszczególnych terenów (zbliżonych do istniejących). Ponadto na styku funkcji mieszkaniowych wielo i jednorodzinnej (o różnych wysokościach) oraz w sąsiedztwie terenu szpitala dopuszcza się usługi dla obsługi tych terenów. Funkcja usługowa dopuszczona jest również w parterach budynków wielorodzinnych.

#### 4.1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w planie określono zasady kształtowania zabudowy, jej intensywność oraz parametry maksymalnej wysokości budynków i innych obiektów budowlanych. Ochronę krajobrazu, w tym szczególnie ochronę sylwety Klasztoru Jasnogórskiego w panoramie miasta, realizuje się przez odpowiednie ograniczenie wysokości nowych budynków.

W projekcie planu ustalono również zasady kształtowania zabudowy w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych.

#### 4.1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu wprowadzają zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzają zasady ochrony poszczególnych elementów środowiska (powietrza, wód podziemnych i gruntu) określając zasady gospodarki odpadami oraz wskazują tereny chronione przed hałasem. Dla poszczególnych terenów zabudowy określono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych. Uwzględniono również potrzebę ochrony Pomnika przyrody – Alei Brzozowej, usytuowanej wzdłuż zachodniej granicy planu poprzez nakaz zachowania ciągłości biologicznej dla obszarów bezpośrednio przylegających do pasa drogi ul. Bialskiej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usługowej.

W projekcie planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu (tereny rolne, zadrzewione i zakrzewione) obszar w rejonie skrzyżowania ulic Nowobialskiej oraz Obrońców Westerplatte, jako tereny rolne, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania, co związane jest z prowadzonymi ustaleniami dotyczącymi planowanej pętli tramwajowej – zmiana przeznaczenia tych terenów możliwa będzie po zapadnięciu ostatecznych decyzji o realizacji planowanego przedsięwzięcia lub odstąpieniu od jego realizacji.

#### 4.1.4. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu wskazuje lokalizację stanowiska archeologicznego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz konieczność jego ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach obszaru objętego planem brak zabytków nieruchomych oraz obiektów dóbr kultury współczesnej.

#### 4.1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473).

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- obowiązek zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy z dbałością o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.

Na obszarze objętym planem nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

#### 4.1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem jest w dużej części zainwestowany i zabudowany (w części południowej – teren Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego, w części zachodniej – istniejąca i powstająca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, w części wschodniej – istniejące osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Dużym walorem ekonomicznym terenu objętego planem jest możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W projekcie planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności usługowej, deweloperskiej i indywidualnej zabudowy mieszkaniowej co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu miasta.

#### 4.1.7. Prawo własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne lub potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

#### 4.1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze sporządzania planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

#### 4.1.9. Potrzeby interesu publicznego.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych:

- teren sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US, teren zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- teren komunikacji lotniczej oznaczone na rysunku planu symbolem KL (teren lądowisk dla śmigłowców ratunkowych), stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG (drogi publiczne klasy G-główniej) stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD (drogi publiczne klasy Z-zbiorczej, L-lokalnej, D-dojazdowej) stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### 4.1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar objęty opracowaniem planu wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej). W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej i określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, gaz. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

#### 4.1.11. 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 do projektu planu;

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (w tym w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej ... [\(zostanie uzupełnione po upublicznieniu\)](#))

#### 4.1.12. 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 okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego;

#### 4.2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, zważając na zabezpieczenie interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających

do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- uwarunkowania środowiskowe obszaru objętego planem,
- istniejący stan zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego wyposażenie w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- politykę Miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez osoby prawne i fizyczne,
- wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

#### 4.3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

W procesie kształtowania struktury przestrzennej uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, z uwzględnieniem:

- istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowanej w zachodniej części obszaru objętego planem, zabudowy jednorodzinnej we wschodniej części obszaru i terenu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w jego części południowej,
- istniejącego układu drogowego oraz projektowanej komunikacji w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy,
- istniejącego uzbrojenia terenu oraz możliwości jego rozbudowy.

W procesie projektowania nowej zabudowy dążono do racjonalnego wykorzystania terenu, uwzględniającego istniejącą strukturę własności, podziały własnościowe oraz istniejące ciągi komunikacji, zarówno drogowej jak i pieszej.

Nowa zabudowa projektowana jest jako uzupełnienie zwartej struktury przestrzennej w dzielnicy Częstochówka-Parkitka i ukierunkowana na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz stworzenie możliwości rozwoju funkcji usługowej wzdłuż głównej drogi – ulicy Obrońców Westerplatte. Projektowane gabaryty zabudowy dostosowane są do warunków krajobrazowych i mają na celu harmonijne współistnienie poszczególnych jej funkcji.

Zaproponowane rozwiązania komunikacyjne dają możliwość wykorzystania istniejącego systemu publicznego transportu zbiorowego i pozwalają na jego dalszy rozwój, a projektowane parametry dróg dają możliwość rozwoju sieci ciągów rowerowych i pieszych.

#### **5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt planu zachowuje zgodność z wynikami analizy określonej w art. 32 ust. 1 ustawy: sporządzenie planu jest realizowane w oparciu o par. 2 uchwały nr 436.XXXII.2020 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasata Częstochowy – teren został wskazany do sporządzenia planu w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2020-2023, stanowiącym załącznik do ww. Uchwały - poz. 3/2020;

Zapewnienie uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 7 ust. 7 uchwały.

#### **6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wpływ na finanse publiczne przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Suma dochodów bezpośrednich gminy, związanych z uchwaleniem planu szacowana jest na ok. 450 tys. zł i dotyczy dochodów z tytułu opłat: planistycznej i adiacenckiej.

Wysokość wydatków, będących bezpośrednim następstwem uchwalenia planu, określona jest na ok. 2,5 mln zł, a ich realizacja następować będzie etapowo, w perspektywie 10 letniej i w dostosowaniu do wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie Gminy bądź możliwości pozyskania współfinansowania zewnętrznego. Uchwalenie planu wiązać się będzie z obciążeniem finansowym gminy związanym głównie z wykupem terenów pod drogi publiczne.

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.