

## UZASADNIENIE

1. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego stanowi realizację uchwały Nr 719.LII.2021 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Obszar opracowania jest położony w granicach obowiązujących planów miejscowych, przyjętych uchwałami:

- 1) Nr 213/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej /**plan nr 31**/;
- 2) Nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte /**plan nr 50**/.

3. Obszar objęty opracowaniem sąsiaduje z terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowanie przestrzennego:

- 1) od strony zachodniej z planem z 2005 r. (dot. ulicy Nowobialskiej i terenów sąsiadujących) – **plan nr 12**;
- 2) od strony północnej z planami z 2021 r. (dot. terenu szpitala) – **plan nr 73** oraz z 2006 r. (dot. projektowanego przydłużenia ul. Obrońców Westerplatte) - **plan nr 15**;
- 3) od strony wschodniej z planem z 2015 r. przywołanym w ust. 2 pkt 2 uzasadnienia, ze zmianą z 2022 r. – **plan nr 50**;
- 4) od strony południowej z planem z 2011 r. przywołanym w ust. 2 pkt 1 uzasadnienia – plan nr 31 oraz z planem z 2020 r. – **plan nr 70**.

4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętym uchwałą Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. do zabudowy dopuszczono cały obszar objęty projektem planu, z wyznaczeniem:

- 1) jako podstawowego kierunku zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (symbol **MWN**);

2) na dwóch wydzielonych terenach – pomiędzy ulicami Nowobialską i Poleską oraz w sąsiedztwie projektowanego przedłużenia ul. Obrońców Westerplatte – zabudowy usługowej (symbol **U**);

3) na niewielkim fragmencie, przy szpitalu – zieleni urządzonej (symbol **ZU**).

Obszar opracowania znajduje się w granicach wyznaczonej w Studium STREFIE MIEJSKIEJ A, dla której w planach należy przyjmować wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy bliskie maksymalnych lub w wysokości maksymalnej.

Wskaźniki te, wraz ze wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej można w planach, w stosunku do ustalonych w Studium, zwiększać lub zmniejszać o 20%.

Wskaźniki dotyczące wysokości zabudowy należy traktować jako graniczne, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy niż określona w tabeli o 3 m – przy ustalaniu wysokości należy uwzględnić istniejące użytkowanie oraz przeznaczenie.

Zgodnie ze Studium, podstawą do ustalania wskaźników i parametrów urbanistycznych jest harmonijne nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej oraz otoczenia.

Przyjęte przez Studium wskaźniki i parametry urbanistyczne:

	Intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia biologicznie czynna	Wysokość budynków
MWN	do 2,0 (1,8 – 2,4)	do 0,6 (0,48 – 0,72)	min. 20% (16 – 24%)	do 20 m (23 m)
U	do ustalenia w planie	do 0,8 (0,64 – 0,96)	min. 10% (8 – 12%)	do 24 m (27 m)
ZU	do ustalenia w planie	do ustalenia w planie	min. 60% (48 – 72%)	do ustalenia w planie

5. W ostatnim okresie występuje duże zainteresowanie lokalizacją w tym rejonie miasta zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dużej intensywności. W obowiązujących na obszarze opracowania planach w części tereny są dopuszczone do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dot. terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MW i 2MW), na pozostałym obszarze przeznaczone są dla innych funkcji (mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, sportu oraz zieleni).

6. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 18 ha położony na terenach zurbanizowanych miasta Częstochowy, w dzielnicy Parkitka, na południe od terenu szpitala i jest ograniczony ulicami: projektowanym przedłużeniem ul. Obrońców Westerplatte, ul. Edwarda Reszkego, ul. Poleską i ul. Nowobialską. W stanie istniejącym w granicach obszaru objętego projektem planu:

1) na południe od szpitala realizowane jest nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych);

- 2) na jednej z działek pomiędzy ul. Poleską a Nowobialską realizowany jest budynek (usługowy);
- 3) na dwóch działkach przy ul. Poleskiej istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) w pozostałej części tereny są niezabudowane, w części przygotowywane są do realizacji nowych inwestycji, w części stanowią tereny z zadrzewieniami porolnymi.

7. W bezpośrednim sąsiedztwie, między ul. Poleską a ul. Leopolda Okulickiego realizowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa o dużej intensywności zabudowy i wysokości – istniejące budynki mają wysokość ok. 20 – 22 m (zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa do 6-7 kondygnacji nadziemnych, zabudowa usługowa do 2 kondygnacji nadziemnych). Po stronie północnej zlokalizowany jest kompleks zabudowań szpitala, o wysokości budynków sięgającej ok. 32 m.

8. Poprzez obszar objęty planem przebiegają sieci o znaczeniu magistralnym: kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej (przecinające na ukos obszar opracowania), sieci wodociągowe (w północnej części obszaru), napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV (w północnej części obszaru) wraz z przebiegającą równolegle siecią gazową średniego ciśnienia.

9. Obszar opracowania posiada bardzo dobre warunki obsługi komunikacyjnej poprzez układ dróg projektowanych w dotychczas obowiązujących planach (w tym ulice: Poleska, Wojciecha Kilara, Edwarda Reszkego) oraz drogi istniejące na terenach przylegających (m.in. ulice Nowobialska, Obrońców Westerplatte, Łódzka i Leopolda Okulickiego). Projektowane drogi w granicach obszaru objętego planem w większości są wydzielone geodezyjnie, stanowią własność miasta, niektóre z nich są urządzone (utwardzenia o charakterze tymczasowym albo drogi asfaltowe).

10. Obszar opracowania posiada bardzo korzystne warunki w zakresie uzbrojenia – w części już jest uzbrojony lub jest położony w zasięgu istniejącego uzbrojenia, mogącego stanowić podstawę dla zaopatrzenia w media nowej zabudowy w zakresie podłączenia do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowej i c.o. oraz sieci elektroenergetycznej. Rozbudowy mogą wymagać sieci wodociągowe, w celu zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

11. Analiza istniejącego stanu środowiska pozwala na stwierdzenie, że środowisko przyrodnicze sprzyja realizacji ustaleń projektowanego planu. W rejonie opracowania:

- 1) nie występują obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz obszary lub obiekty chronione przez przepisy odrębne za wyjątkiem położenia obszaru w granicach GZWP 326 Częstochowa (W) chronionego przez przepisy z zakresu ustawy Prawo wodne;

- 1) nie występują obszary narażone na występowanie zagrożeń i ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania – ograniczenia w możliwości zabudowy i zagospodarowaniu terenów wynikają z istniejącego uzbrojenia, w tym z istniejących sieci wymienione w pkt 8 uzasadnienia (konieczność zachowania: stref kontrolowanych, pasów technologicznych lub odległości eksploatacyjnych) oraz powierzchni ograniczających lądowiska przy oddziale ratunkowym szpitala;
- 2) ograniczeniem, z którym należy się liczyć jest konieczność zachowania ochrony widoku na teren klasztoru jasnogórskiego od strony północnej – poprzez brak możliwości dopuszczania w planie do zabudowy wyższej jak na terenach sąsiednich;
- 3) ograniczeniem jest występowanie podwyższonego poziomu hałasu wzdłuż ulicy Nowobialskiej.

12. Sporządzony projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z ustaleniami przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. W sporządzonym projekcie planu, opierając się na ustaleniach Studium dostosowano funkcje poszczególnych terenów a także parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań, ustaleń planów obowiązujących w tym rejonie oraz funkcji i formy zabudowy istniejącej w granicach obszaru opracowania oraz na terenach przylegających. W sporządzonym projekcie planu:

- 1) przyjęto, że podstawowym przeznaczeniem obszaru będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej jako przeznaczenia uzupełniającego terenów, poprzez możliwość lokalizacji lokali usługowych na poziomie parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem do lokalizacji budynków usługowych stanowiących usługi publiczne – pozwoli to na lokalizację w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych: szkoły, przedszkola, żłobka lub przychodni lekarskiej;
- 2) uwzględniając użytkowanie terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami **1MW** i **2MW**, zasadniczo zachowano dotychczasowe przeznaczenie terenów oraz wskaźniki i parametry ustalone w planie z 2011 r., dostosowując zapisy projektu planu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów. Zachowano przeznaczenie terenu w części obejmującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełniającymi usługami, intensywność zabudowy ustalono w oparciu o ustalenia Studium (1,8), zachowano: wysokość budynków (do 16m), wskaźnik powierzchni zabudowanej (0,3), dostosowano wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do stanu istniejącego (min. 40% - było 45%);
- 3) podjęto decyzję o zmianie przeznaczenia terenów oznaczonych w obowiązujących planach symbolami: 1MN i 2MN (plan nr 31) oraz MN3, MN4 i MN5 (plan nr 50) na tereny zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **3MW, 4MW i 5MW**. Przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy (intensywność zabudowy do 2,0, powierzchnia zabudowy do 0,3 powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% wysokość budynków do 20 m) stanowią powtórzenie ustaleń planu nr 70 sporządzonego w 2020 r. obowiązującego na terenach przylegających. Wskaźniki i parametry projektowanej zabudowy ustalone dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 3MW, 4MW i 5 MW nawiązują do ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Podstawowym uwarunkowaniem mającym wpływ na przyjęcie dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ma istniejące ukształtowanie terenu – nowe tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy wielorodzinnej są położone w obniżeniu terenowym, ok. 3 – 6 m niżej jak przylegające od strony wschodniej tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powoduje to, że budynki wielorodzinne realizowane na tym terenie będą niższe niż otaczająca zabudowa i będą harmonijnie wpisywały się w otoczenie, nie będą naruszać zastanej panoramy miasta ani widoku na Jasną Górę. Istotną i podstawową kwestią przy rezygnacji z przeznaczania tego terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rzecz dopuszczenia na tym terenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest konieczność uwzględniania w planowaniu przestrzennym zasady efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- dążenie do lokalizowania zabudowy jako zwartej, na obszarach o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej.

W przypadku pozostawienia na tych terenach o łącznej powierzchni ok. 6,2 ha zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącego uzbrojenia oraz możliwości lokalizacji na tych terenach usług, szacuje się, że maksymalnie mogłoby powstać tu 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (szacunkowo dla 180 – 210 osób). Przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach tych może zamieszkać szacunkowo do 800-1000 osób (przy wskaźniku 200 osób na 1 ha).

W projekcie planu zdecydowano, o dopuszczeniu na tych terenach zabudowy usługowej w bardzo ograniczonym zakresie – zabudowa usługowa (powodująca obciążenie ruchem komunikacyjnym) dopuszczona jest do realizacji na obrzeżach obszaru opracowania;

- 4) ustalenia dla pozostałych terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: **MU, UM, U i ZP** – odzwierciedlają w dużym stopniu ustalenia planów obowiązujących dotychczas na tych terenach, z dokonaniem niezbędnych korekt wynikających z dokonanej zmiany Studium oraz występujących uwarunkowań a także złożonych wniosków. W swym założeniu tereny

- oznaczone symbolami MU, UM i U mają stanowić tereny zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej, bądź mieszkaniowo-usługowej. Przyjęte dla tych terenów przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do ustaleń obowiązujących planów miejscowych w obszarach i są zgodne z zapisami Studium;
- 5) w sporządzonym projekcie planu zachowano dotychczasowe rozwiązania zwarte w obowiązujących planach dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego. Podstawową różnicą jest rezygnacja z realizacji dwóch odcinków projektowanych dróg publicznych, z wprowadzeniem na terenach dotychczas planowanych dla budowy dróg (obiektów służących ruchowi samochodowemu) przeznaczając te tereny dla lokalizacji zieleni i ciągów pieszych (jako promenad lub bulwarów). Pas drogowy ulicy Poleskiej wyznaczono w oparciu o działki stanowiące własność miasta oraz sporządzoną koncepcję dla tej drogi. Konsekwentnie w projekcie planu ograniczono wymaganą ilość miejsc postojowych do niezbędnego minimum – preferując docelowo obsługę tego obszaru poprzez komunikację publiczną, w tym planowaną do realizacji linię tramwajową oraz preferując uspokojenie ruchu pojazdów na tym obszarze. Wskaźniki parkowania zostały oparte o wielkości obiektywne (takie jak liczba lokali mieszkalnych lub powierzchnia użytkowa);
  - 6) w sporządzonym projekcie zasadniczo zachowano zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej, korygując te zapisy w niewielkim zakresie, m.in. uzupełniając o zapisy dotyczące OZE; wzdłuż istniejącej sieci gazowej na rysunku planu wprowadzono strefy kontrolowane a od strony linii 110 kV zachowano wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7) w sporządzonych projektach skorygowano miejscowo przebieg linii zabudowy – umożliwiając w sposób maksymalny zabudowę poszczególnych działek;
  - 8) na rysunku planu oznaczono strefy wznoszenia i podejścia dla lądowiska, jako uzupełnienie ustaleń dla planu nr 73 obowiązującego po stronie północnej,
  - 9) do sporządzanego projektu planu wprowadzono ustalenia dotyczące drogi publicznej głównej – KDG;

13. Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić należy, że zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, niniejszy plan nie generuje obciążeń finansowych.

Szacunkowe wpływy roczne z podatków dla zainwestowanych nieruchomości wyniosą ok. 264 252 zł, z tytułu renty planistycznej ok. 588 235 zł. Wpływ z opłaty adiacenckiej nie wystąpi. Z analizy kosztów i efektów prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika zatem, że niniejszy plan nie generuje obciążeń finansowych, a jedynie może przyczynić się do wzrostu dochodów gminy.

14. Ewentualne koszty, niewystępujące w obecnej prognozie, a mogące zaistnieć w latach kolejnych, będą ponoszone w miarę możliwości finansowych gminy, z działu 700, rozdział 70005, §6050, zad. MN/M/G005 – Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

15. W związku z zarządzeniem Nr 9.2024 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 13 maja 2024 r. , dotyczącym uwzględnienia części uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Nowobialskiej, Obrońców Westerplatte i Edwarda Reszkego, w niniejszym projekcie planu zmieniono ustalenia dla terenów oznaczonych 1MU, 2MNU i 1U, poprzez zmianę przeznaczenia oraz zmianę wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i wysokości budynków.