

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulicy Kontkiewicza**

Przedkładamy do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, położonego w Częstochowie, w rejonie ulicy Kontkiewicza, opracowany został w granicach określonych w uchwale Nr 252.XXI.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 stycznia 2016r. w/s przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016r., poz. 778), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Teren osiedla Wyczerpy, którego niezabudowany fragment, o powierzchni około 20,5ha został objęty planem, od strony południowej dotyka doliny rzeki Warty a następnie wznosi się w kierunku północno-zachodnim w formie wzniesienia, na którym zlokalizowany jest kościół parafialny p.w. Św. Jacka. w którego bryłę wpisano dominantę wysokościową - dzwonicę. Osiedle zabudowy wielorodzinnej, graniczące z terenem objętym planem, zostało ukształtowane odpowiednio do morfologii terenu, poprzez stopniowanie wysokości zabudowy (III do V kondygnacji nadziemnych) oraz rozrzeźbienie budynków pięciokondygnacyjnych na segmenty wyższe i niższe, z poszanowaniem wspomnianej dominanty wysokościowej. Ustalenia planu chronią istniejącą dominantę wysokościową - wspomnianą dzwonicę - oraz nawiązują do ukształtowania powierzchni terenu i bryły istniejącej części osiedla m.in. poprzez zróżnicowanie maksymalnej wysokości budynków (niższe w części południowej, najwyższe w północnej) oraz zapisy wymuszające rozrzeźbienie budynków najwyższych.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez uwzględnienie w zapisach planu lokalizacji części obszaru w granicach ekspozycji panoramy miasta i Sanktuarium Jasnogórskiego oraz ochrony panoramy istniejącej dominanty wysokościowej - dzwownicy, stanowiącej element bryły kościoła p.w. Św. Jacka, zlokalizowanego przy ul. Fertnera, poza granicami obszaru objętego planem - poprzez wpisanie projektowanej zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu oraz zróżnicowanie wysokości obiektów budowlanych, które to nie spowodują zakłócenia odbioru widokowego sylwety osiedla oraz nie spowodują powstania konkurencyjnych dla zespołu klasztoru dominant. Osiedle zabudowy wielorodzinnej, położone po zachodniej stronie obszaru objętego planem, stanowi spójne pod względem urbanistycznym jak i architektonicznym założenie, w sposób przemyślany wkomponowane w ukształtowanie terenu. Zróżnicowanie wysokości zabudowy od około 12m w części południowej do ok. 17m w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła z dominantą dzwownicy, a także zróżnicowanie wysokości segmentów najwyższych budynków mieszkalnych kształtuje charakterystyczny krajobraz osiedla. Na podkreślenie zasługuje również indywidualny sposób kształtowania wnętrza pomiędzy budynkami wielorodzinnymi, stanowiącymi naturalne, zielone strefy uspokojonego ruchu przyjazne mieszkańcom.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne, a istniejące grunty rolne nie stanowią gruntów chronionych (gleby brunatne IV i V klasy bonitacyjnej).

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej w planie ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej

w wysokości 25%, a dodatkowo dla zabudowy wielorodzinnej ustalono realizację terenów zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej i rekreacyjnej, w ramach kształtowania powierzchni ogólnodostępnych, stanowiących nie mniej niż 25% z powierzchni biologicznie czynnej każdego z terenów. Tym samym zagwarantowano zapewnienie udziału zieleni urządzonej w ramach bilansowania terenów.

Plan miejscowy uwzględnia położenie w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326).

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez uwzględnienie w zapisach planu, na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, istniejących stanowisk archeologicznych, oznaczonych symbolem literowym "A" numerami 47 i 48, zlokalizowanych w rejonie ulicy Kontkiewicza, oraz ustalenie strefy ochrony obserwacji archeologicznej, w granicach której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności muszą być prowadzone zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014r. poz. 1446, zm. Dz. U. z 2015r. poz. 397, poz. 774, poz. 1505. Granica strefy ochrony obserwacji archeologicznej ustalona została na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń w zakresie ochrony środowiska, m.in. obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W zakresie skutków negatywnych wprowadzenia ustaleń planu można spodziewać się lokalnego zwiększenia się ruchu kołowego i oddziaływań z nim związanych. Ponadto oczywistym jest, że plan ustala zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów ciepła sieciowego, dopuszczając jednocześnie stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wprowadzeniem kryterium niskiej emisji. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- walory ekonomiczne przestrzeni – bezpośrednią przyczyną podjęcia prac nad planem miejscowym był zamiar realizacji przez gminę komunalnych budynków wielorodzinnych. Wprawdzie dla tego terenu funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr 1015/LXII/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 sierpnia 2006r., jednakże jego ustalenia nie pozwalają na racjonalne zagospodarowanie terenu pod budownictwo społeczne w związku z ustaleniami dotyczącymi miejsc do parkowania dla zabudowy wielorodzinnej (2 miejsca związane z 1 lokalem mieszkalnym). Wskaźnik ten, biorąc pod uwagę standardy budownictwa komunalnego, jest zbyt wysoki co podnosi koszty inwestycji poprzez mało intensywne wykorzystanie terenu. Zawarte w projekcie planie ustalenia w tym zakresie pozwolą na realizację zabudowy komunalnej, zgodnie z zamiarami gminy i oczekiwaniem społecznym. W stosunku do stanu z 2006r. tj. po uchwaleniu miejscowego planu zmiany, jakie faktycznie zaszły w terenie, związane są jedynie z realizacją przez gminę ulicy Kontkiewicza, wraz z jej odwodnieniem, natomiast pozostałe tereny w dalszym ciągu nie zostały zainwestowane. Jednakże już realizacja drogi daje szanse na rozwój zabudowy, a przyjęte w planie ustalenia pozwolą na racjonalne zagospodarowanie terenów, stanowiące kontynuację sąsiedniego osiedla zabudowy wielorodzinnej.
- prawo własności – w strukturze własności obszaru objętego planem nieruchomości będące własnością Gminy stanowią 42%, Skarb Państwa jest właścicielem ok. 5% powierzchni objętej planem, a pozostałe tereny są własnością osób prywatnych. Taki układ własności jest korzystny dla gminy, zwłaszcza w

kontekście planów inwestycyjnych związanych z budownictwem komunalnym. Należy jednak zauważyć, że część nieruchomości faktycznie figurujących jako własność gminy pochodzi z wywłaszczenia pod budowę osiedla mieszkaniowego "Wyczerpy" w latach 90-tych, a co za tym idzie mogą pojawić się problemy związane z roszczeniami osób prywatnych odnośnie zwrotu nieruchomości nie wykorzystanych zgodnie z celem wywłaszczenia.

Plan miejscowy określa granice korzystania z prawa własności nieruchomości, zarówno poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów jak i szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, uwzględniając jednocześnie dotychczasowe użytkowanie terenów, jak też potencjalne możliwości nowego zainwestowania.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru opracowania nie wydzielono terenów szczególnie wskazanych dla realizacji zadań publicznych, a tym samym ustalenia planu nie wiążą się z koniecznością wykupu terenu dla realizacji zadań publicznych.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego. W ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów dopuszcza wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.  
Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była między innymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:  
Rada Miasta Częstochowy podjęła w dniu 28 stycznia 2016r. Uchwałę Nr 252.XXI.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie, w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów, w rejonie ulicy Kontkiewicza.  
Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Częstochowy kolejno:
  - ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
  - zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
  - wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
  - sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
  - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
  - uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
  - wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia także położenie obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa E (GZWP 326).

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane w planie rozwiązania stanowią powtórzenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dla tych terenów w 2006 roku (Uchwała Nr 1015/LXII/2006 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 sierpnia 2006r.), w zakresie przeznaczenia terenów dla zabudowy wielorodzinnej i usług, z jednoczesną ich modyfikacją, w zakresie wymagań odnośnie ilości miejsc parkingowych oraz w zakresie kształtowania wysokości budynków, w związku z ochroną panoramy istniejącej dominanty wysokościowej - dzwonnicy kościoła parafialnego p.w. Św. Jacka.

Analizy ekonomiczne (tzn. prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (tzn. opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Częstochowy, prognoza oddziaływania na środowisko planu miejscowego), oraz społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

W związku z faktem, że ustalone planem przeznaczenie terenów dla zabudowy wielorodzinnej jest powtórzeniem ustaleń planu obowiązującego dla tego obszaru od 2006r. należy podkreślić, że przyjęcie planu miejscowego w proponowanym kształcie nie zwiększy podaży terenów mieszkaniowych w Częstochowie.

Sąsiednie osiedle zabudowy wielorodzinnej, położone wzdłuż ulicy Kontkiewicza, obsługiwane jest publicznym autobusowym transportem zbiorowym, zapewnianym przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacji. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej zlokalizowany jest w odległości około 280m od granic obszaru objętego planem (pętla autobusowa). Projektowane zagospodarowanie terenu związane będzie z wprowadzeniem nowej zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane, jednakże mające możliwość powiązania z istniejącym układem komunikacyjnym, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Dworzec kolejowy i autobusowy położone są w odległości do około 5 km od granic planu, a dostęp do wymienionych obiektów umożliwi miejska komunikacja publiczna.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów należy zauważyć, że plan miejscowy w swoich granicach wprowadza rozwiązania przestrzenne, ułatwiające dodatkowo przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w granicach planu, poprzez dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych na całym obszarze planu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, przyjętej uchwałą Nr 214/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. Podjęcie prac nad planem miejscowym dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kontkiewicza wynikało z potrzeb rozwojowych miasta, w tym zapewnienia odpowiedniej ilości komunalnych lokali mieszkalnych.

Z uwagi na atrakcyjność tych terenów pod kątem lokalizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na ich położenie oraz zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejący, nowo zrealizowany fragment drogi publicznej, ulicy Kontkiewicza, zaistniała konieczność umożliwienia warunków dla realizacji inwestycji, w tym inwestycji komunalnych, a tym samym uchwalenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru spełnia priorytety rozwoju miasta.

Analiza zapisów projektu planu w stosunku do poprzedniego stanu planistycznego (obowiązujący plan miejscowy z 2006r.) wskazuje, że nie występuje istotna zmiana w przeznaczeniu terenów dla działek

zlokalizowanych w jego granicach, a tym samym nie nastąpi zmiana wartości gruntów objętych planem. W związku z powyższym, zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje się wpływów do budżetu miasta związanych z opłatą adiacencką z tytułu podziałów nieruchomości. Ponieważ plan miejscowy nie zmienia przebiegu planowanych dróg (w stosunku do planu miejscowego z 2006r.) uchwalenie nowego planu nie spowoduje obciążeń finansowych Gminy, związanych z wykupem działek pod inwestycje drogowe.

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.