

## Uzasadnienie

### do **PROJEKTU** uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, położony w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami: Okulickiego, Św. Rocha i Św. Krzysztofa

Przedkładamy do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, położony w Częstochowie, pomiędzy ulicami: Okulickiego, Św. Rocha i Św. Krzysztofa, opracowany został w granicach określonych w uchwale Nr 178.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015r. 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 2017r., poz. 1073), uwzględniając:

\* wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi :

- terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem U/MN, w granicach którego zawiera się w dużej mierze zabudowa istniejąca, o wymieszanej funkcji tj. zarówno usługowej, jak też mieszkaniowej;
- terenów oznaczonych symbolami U3 i U4, w granicach których tradycyjna na tym terenie zabudowa jednorodzinna uległa przekształceniom w kierunku zabudowy o funkcji usługowej, z lokalizacją nowych obiektów usługowych, o formie i kubaturze odmiennej od dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej i dla których jako wiodący kierunek przekształceń funkcji terenu wskazano usługi;
- terenów oznaczonych symbolami UP1 i UP2, które dotychczas pozostały niezabudowane, a dla których ustalono funkcję usług publicznych, wychodząc naprzeciw planowanej na tym terenie realizacji nowej siedziby Sądu Rejonowego Częstochowa-Północ, którego projekt wyłoniono w ramach konkursu architektonicznego;
- terenów oznaczonych symbolami U1 i U2, które dotychczas pozostały niezabudowane a dla których z racji położenia, oraz w związku z dopuszczeniami w studium ustalono wiodącą funkcję usługową, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>

\* walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar objęty planem ma powierzchnię około 10ha, a aktualnie zainwestowanie tego obszaru skupia się wzdłuż ulic Św. Rocha i Św. Krzysztofa. Czytelna jest tendencja do zastępowania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej przez funkcję usługową. Podjęcie prac nad planem miało na celu ma na celu ukierunkowanie zmian funkcjonalnych zachodzących na tym obszarze, zwłaszcza w kontekście planowanej budowy budynku Sądu Rejonowego Częstochowa - Północ, jak również stworzenie warunków dla nowego zainwestowania harmonizującego z planowaną nową funkcją publiczną

\* 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 grunty rolne stanowią użytki IV i V klasy bonitacyjnej. W granicach obszaru planu brak jest wód powierzchniowych, a ustalenia planu nie mają znaczenia w aspekcie ochrony wód powierzchniowych.

W planie ustalono minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie minim 30%, a tym samym zagwarantowano ochronę zieleni urządzonej w ramach bilansowania terenów.

Dla terenów U1, U2, UP1, UP2, ustalono zasadę maksymalnego wykorzystania istniejącej zieleni wysokiej do kształtowania powierzchni biologicznie czynnej.

Plan miejscowy uwzględnia położenie w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325).

\* wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy z powodu braku takich obiektów i terenów.

\* 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. 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 – obszar opracowania zlokalizowany jest w kwartale wyznaczonym przez drogi krajowe : DK 43 (ulica Okulickiego), DK 46 (ul. Św. Krzysztofa) oraz drogę gminną, ulicę Św. Rocha. Drogi te, poprzez system skrzyżowań i zjazdów wraz z projektowaną w planie drogą dojazdową, zapewniają bardzo dobre skomunikowanie obszaru objętego planem. Teren posiada dostęp do szeroko rozumianej istniejącej infrastruktury technicznej lub też możliwość jej uzupełnienia o nowe elementy. Istniejące zainwestowanie na tym obszarze skupia się wzdłuż ulic Św. Rocha i Św. Krzysztofa (funkcja mieszkaniowa i usługowa), natomiast realizacja nowej siedziby Sądu Rejonowego Częstochowa-Północ w rejonie skrzyżowania ulic Św. Rocha i Św. Krzysztofa jest szansą na ukierunkowanie zmian funkcjonalnych zachodzących na tym obszarze w kierunku szeroko rozumianych usług, w tym w szczególności usług publicznych oraz usług handlu, w tym handlu wielkopowierzchniowego.

\* prawo własności – w strukturze własności obszaru objętego planem nieruchomości będące własnością Gminy stanowią niecałe 17% a pozostałe tereny w większości stanowią własność osób prywatnych. Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z wykupem pod drogę dojazdową terenów o powierzchni około 2,5 tys m<sup>2</sup>, będących własnością osób prywatnych. Plan miejscowy określa granice korzystania z prawa własności nieruchomości, zarówno poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów jak i szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, uwzględniając dotychczasowe użytkowanie terenów, jak też zapisy obowiązujących dokumentów planistycznych tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy.

\* 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 wydzielono dwa tereny, o łącznej powierzchni ok. 21 tys. m<sup>2</sup>, dla których ustalono podstawowe przeznaczenie terenu dla usług publicznych, zdefiniowanych w planie jako funkcję usługową związaną z administracją publiczną, wymiarem sprawiedliwości, kulturą, oświatą, szkolnictwem wyższym, nauką, wychowaniem, opieką zdrowotną, społeczną lub socjalną, obsługą prawną oraz sportem (w szczególności hale sportowe i pływalnie). Pierwszy z terenów, oznaczony symbolem UP1, obejmuje projektowaną siedzibę Sądu Rejonowego Częstochowa-Północ, wraz z nieruchomościami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie.

\* potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej w dniu 23 listopada 2015r. oraz obwieszczenia umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 23.11.2015r. do dnia 15.12.2015r. zawierające informacje o przystąpieniu do sporządzania projektu planu i o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków;
- ogłoszenie prasowe opublikowane w Gazecie Wyborczej z dnia 14 września 2017 r., oraz obwieszczenie umieszczone na stronie BIP Urzędu Miasta Częstochowy, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy od dnia 25.09.2017 r. do dnia 24.10.2017 r., zawierające informację o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, wraz z informacjami o:
  1. możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy i miejscu, w którym jest ona wyłożona do publicznego wglądu tj. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej, oraz na stronie internetowej Urzędu miasta Częstochowy w zakładce "konsultacje" - [www.konsultacje.czestochowa.pl](http://www.konsultacje.czestochowa.pl)
  2. organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków,
  3. ustalonym na dzień 02.10.2017r. terminie i miejscu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie dokumentu rozwiązaniami
  4. możliwości i sposobie składania uwag, w przypadku kwestionowania ustaleń projektu planu miejscowego, w terminie do 10.11.2017r.

\* zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Rada Miasta Częstochowy podjęła w dniu 19 października 2015r. Uchwałę Nr 178.XVI.2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicy Częstochówka-Parkitka, pomiędzy ulicami : Okulickiego, Św. Rocha i Św. Krzysztofa.

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;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 25.09.2017r. do 24.10.2017r. oraz ustalił na dzień 02.10. 2017r. termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.
- wyznaczył termin do 10.11.2017r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- \* 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 W (GZWP 325).

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone planem przeznaczenie terenów ma na celu harmonijny rozwój terenów usługowych, skupionych przy drogach krajowych, wraz z rozwojem funkcji usług publicznych, której lokalizację na tym terenie otwiera decyzja o budowie budynku sądu.

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.

Na obszarze objętym planem, w stanie istniejącym, zagospodarowanie koncentruje się wzdłuż ulicy Św. Rocha, którą odbywa się transport autobusowy, zapewniany przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacji. Przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane są w rejonie skrzyżowań ulicy Św. Rocha z ulicą Św. Krzysztofa i z ul. Wręczyką. Projektowane zagospodarowanie terenu będzie stanowiło zarówno uzupełnienie zabudowy istniejącej, jak też 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 3 km od granic planu, a dostęp do wymienionych obiektów umożliwi miejska komunikacja publiczna.

Ścieżka dla rowerzystów, jako wydzielony pas wzdłuż chodnika, zrealizowana jest wzdłuż ulic Okulickiego i Św. Krzysztofa. Plan miejscowy w swoich granicach wprowadza natomiast rozwiązania przestrzenne, ułatwiające dodatkowo przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w granicach planu, poprzez ustalenie realizacji chodnika wzdłuż terenów projektowanej drogi dojazdowej, obsługującej tereny usług publicznych i usług komercyjnych, oraz poprzez dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych na całym obszarze planu, tym samym spełniono wymagania w zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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 122.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 2 lipca 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr 352.XXV.2016 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2016 r w zakresie Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie prac nad planem miejscowym dla tego terenu wskazane było w roku 2015.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych, w ramach bezpośrednich skutków uchwalenia planu miejscowego, obciążenia finansowe Gminy, związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz obsługą procesu inwestycyjnego wyniosą ok. 486 000 zł, a prognozowane wpływy z tytułu opłaty planistycznej w wysokości 30% wyniosą ok. 1 582 000zł.

Pośrednie skutki uchwalenia planu miejscowego, w ramach kosztów budowy infrastruktury wyniosą ok. 584 000zł, a dochody własne Gminy z tytułu podatków wyniosą ok. 1 674 000zł.