Częstochowa, ul. Jagiellońska – nieruchomość pod usługi, handel

OPERAT URBANISTYCZNY

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę nr 2/4, o powierzchni 1,8543ha, znajdująca się w Częstochowie (woj. śląskie) przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 43 (ul. Jagiellońska) z ulicą Równoległą.

Dane identyfikacyjne działki:

nr działki: 2/4
obręb: 315
identyfikator ewidencyjny: 246401_1.0315.2/4
powierzchnia działki: 1,8543ha

2. Charakterystyka jednostki osadniczej

Częstochowa, położona w województwie śląskim, **jest miastem które zamieszkuje obecnie około 220 000 osób**. W krajowych i wojewódzkich opracowaniach planistycznych opisuje się Częstochowę jako część obszaru metropolitalnego określonego jako Aglomeracja Górnośląska – Kraków, wraz z włączeniem ośrodków takich jak Bielsko-Biała i Rybnik. Wskazuje się na powiązania tego obszaru metropolitalnego z konurbacją Ostrawy w Czechach, a całościowo obszar ten określany jest jako „układ wielowierzchołkowy”, w którym w wyniku wystąpienia dodatkowych

bodźców rozwojowych, zwiększających zakres i pola współpracy, ma nastąpić intensyfikacja współpracy i zapewnienie synergii rozwoju.

„Plan zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego 2020+" (Uchwała Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r.) określa dwa podstawowe elementy struktury przestrzennej województwa śląskiego, których istotnym elementem jest Częstochowa. Są to subregion północny i aglomeracja częstochowska. Według „Planu 2020+", poza funkcją ośrodka regionalnego **Aglomeracja Częstochowska pełni również szereg funkcji o znaczeniu krajowym oraz ma stabilną pozycję w systemie osadniczym kraju.** Wskazuje się też na rolę Częstochowy z Klasztorem Jasnogórskim jako miejsca kultu religijnego o zasięgu europejskim oraz historycznego ośrodka miejskiego o średniowiecznej genezie.

Jeśli chodzi o **biznes**, to w Częstochowie działa około **26 000 podmiotów gospodarczych**. Do największych zakładów produkcyjnych należą m.in.: Huta Częstochowa (w której w styczniu 2021r. wznowiono produkcję), producent systemów bezpieczeństwa do samochodów, wytwórca elementów układów hamulcowych, producent podzespołów motoryzacyjnych, koksownia i huty szkła. W branży handlowej na terenie miasta funkcjonują: Galeria Jurajska, Centrum handlowe M1, Centrum handlowe Jagiellończycy, obszar handlowo-usługowy – węzeł DK1/DK46, Centrum handlowe VENDO PARK, Centrum handlowe ,,Market na Czerwonym" oraz wiele innych mniejszych marketów i sklepów. Aktywność zawodowa ludności Częstochowy wykazuje tendencje wzrostową. **Stopa bezrobocia w Częstochowie w latach 2013 – 2018 zmniejszyła się znacząco tj. z 13,8% w 2013r. do 3,7% w 2018r i była niższa od średniej w kraju i w województwie śląskim.**

3. Położenie nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego opracowania

znajduje się w północno-zachodniej części dzielnicy **Wrzosowiak**. **Dzielnica ta jest jedną z trzech najgęściej zaludnionych dzielnic Częstochowy**, których gęstość zaludnienia wynosi powyżej 800 os/km^2. Wrzosowiak znajduje się w pasie ośmiu dzielnic położonych wzdłuż drogi krajowej DK1, w których zamieszkuje 66% wszystkich mieszkańców miasta, czyli około 144 tys. osób. Liczba ludności dzielnicy Wrzosowiak wynosi ponad 26 000 mieszkańców, co daje trzecie miejsce pod względem liczby ludności wśród 20 dzielnic Częstochowy. W strukturze funkcjonalno przestrzennej obszaru dzielnicy Wrzosowiak **przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej**, zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej, w tym duże osiedla składające się z kliku- i kilkunastokondygnacyjnych bloków mieszkalnych. Przedmiotowa działka znajduje się w strefie o funkcji usługowej. Od strony zachodniej graniczy z terenem hurtowni dla przedsiębiorców Makro Cash & Carry, a od strony wschodniej z przedsiębiorstwem produkcyjnym branży spożywczej. Od południa działka przylega do pasa drogowego drogi krajowej nr 43 – ul. Jagiellońska, a od północy przylega do pasa drogowego drogi dojazdowej do hurtowni Makro.

4. Cechy fizyczne nieruchomości

Nieruchomość jest niezabudowana. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach 95m x 168m z niewielkim wysunięciem o wymiarach 22m x 80m w kierunku północno-zachodnim. Teren jest płaski, porośnięty trawą, nie jest zadrzewiony. Pojedyncze drzewa i krzewy znajdują się na obrzeżach działki.



5. Dostępność komunikacyjna

Nieruchomość znajduje się przy ul. Jagiellońskiej. Ulica ta przebiega w ciągu drogi krajowej nr 43, która tuż za północno-zachodnią granicą miasta, w odległości około 12km od omawianej nieruchomości łączy się z autostradą A1. Na terenie miasta, w dzielnicy Wrzosowiak, ul Jagiellońska łączy się z al. Wojska Polskiego (DK 46). Drogi te łączą się na obszarze styku dużych osiedli mieszkaniowych dzielnicy Wrzosowiak i Ostatni Grosz, zbierając ruch samochodowy z układu komunikacyjnego tych osiedli. Skrzyżowanie ul. Jagiellońskiej i al. Wojska Polskiego znajduje się w odległości około 2km.
Najbliższy przystanek autobusowy komunikacji miejskiej znajduje się w odległości około 40m od nieruchomości, przystanek tramwajowy około 800m, dworzec kolejowy Częstochowa Stradom około 3km.

6. Sytuacja planistyczna

6.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Na terenie Częstochowy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjęte uchwałą nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w studium, omawiana nieruchomość znajduje się na obszarze zabudowy usługowej – U oraz w strefie, w której mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, przy czym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja takich obiektów, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego.

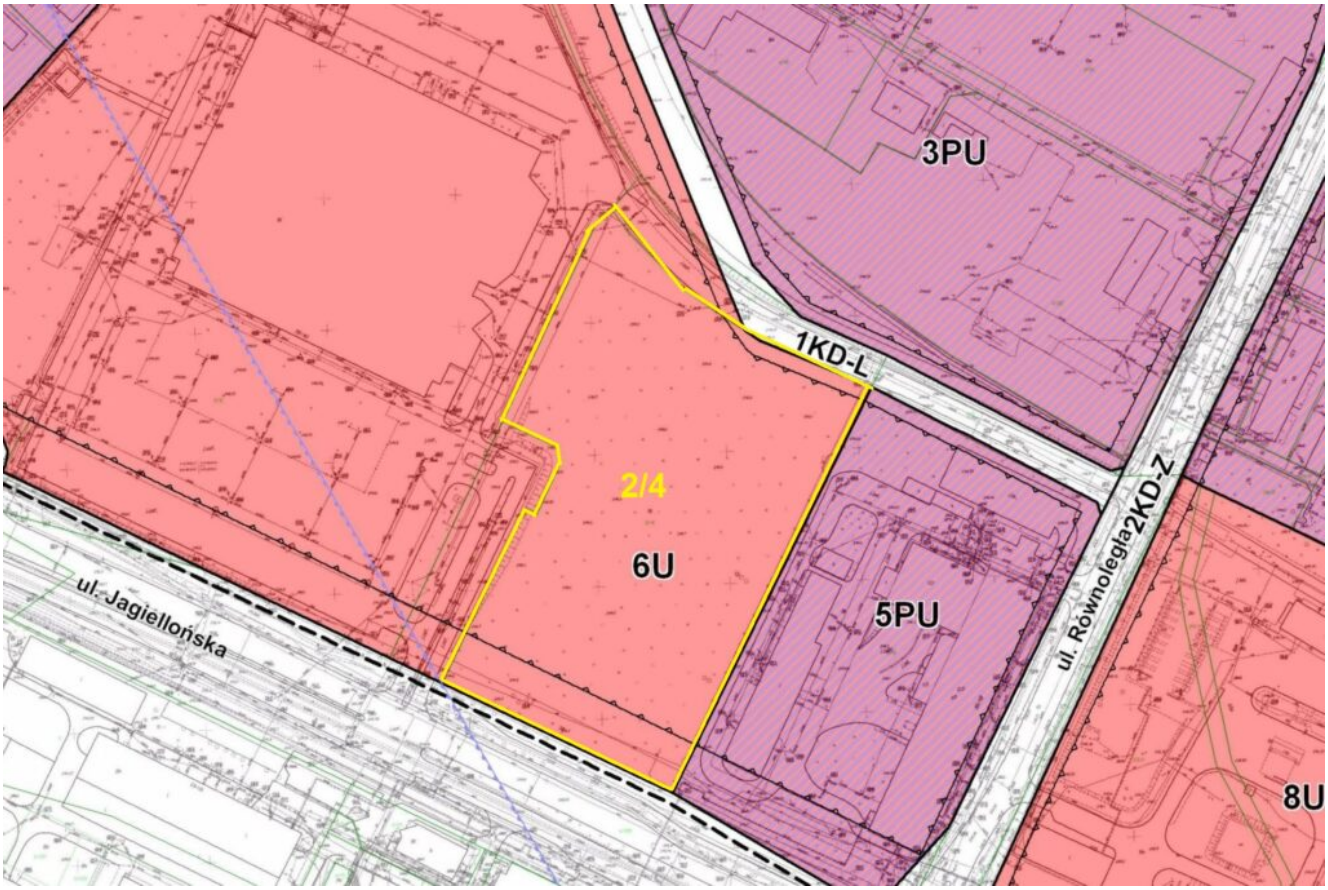
6.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

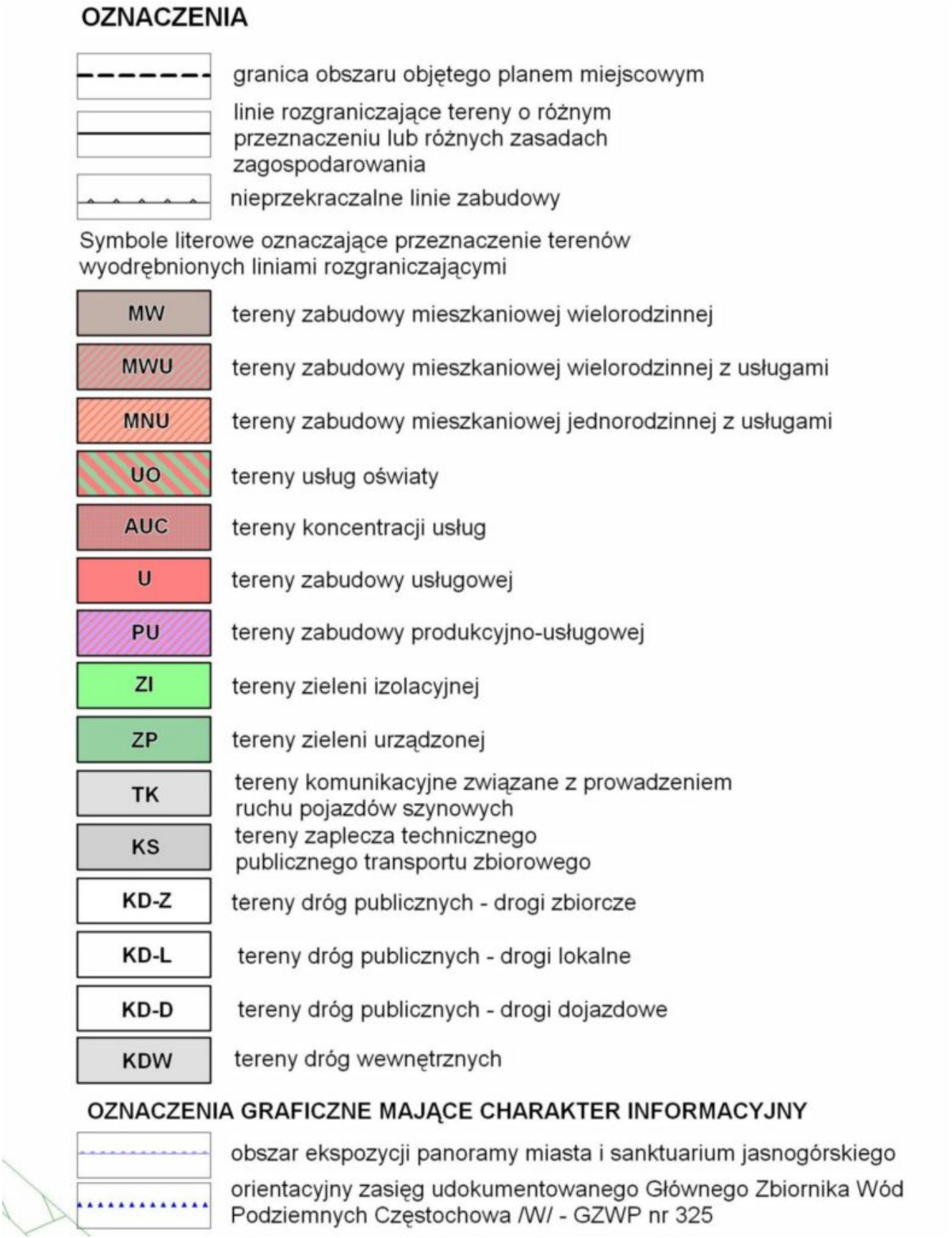
Nieruchomość znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje uchwała NR 420.XXXI.2016
Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości.

Plan został uchwalony w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., z późn. zm.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 105 ha. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Omawiana działka leży na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym w planie miejscowym symbolem 6U.


3PU
1KD-L
2/4
6U
5PU
ul. Równoległa
2KD-Z
ul. Jagiellońska
8U



6.2.1. Szczegółowe ustalenia planu

dla terenu 6U

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

Zasady zagospodarowania terenu:

- teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem straganów i targowisk oraz terenowego handlu pojazdami samochodowymi,
- dopuszcza się lokalizację usług logistycznych,
- zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- wprowadza się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i składowych.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,40,
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 1,6,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 20%.

Zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m,
- geometria dachów: dachy płaskie.

Zasady obsługi parkingowej

Obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor posiada tytuł prawny. Realizacja miejsc parkingowych

dla samochodów osobowych: w formie zadaszonej, niezadaszonej oraz w garażach wbudowanych w obiekty jak również jako parkingi podziemne.

Ustalone są następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:

dla zabudowy usługowej z zakresu handlu obligatoryjnie:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m2 powierzchni sprzedaży,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych na jedną zmianę;

dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii: 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne,

dla zabudowy usługowej z zakresu oświaty oraz sportu i rekreacji: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m2 powierzchni zabudowy,

dla zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m2 powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego,

dla zabudowy usługowej z wyłączeniem handlu, gastronomii, oświaty, sportu i rekreacji, obligatoryjnie:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m2 powierzchni sprzedaży bądź powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych do 3 zatrudnionych na jedną zmianę i każde kolejne stanowisko na następnych 5 zatrudnionych na jedną zmianę;

Dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w

kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016r. poz. 1440).

→ Pełna treść planu ←

→ Rysunek planu ←

7. Formy ochrony przyrody

Omawiana nieruchomość znajduje się poza obszarami, na których są ustanowione formy ochrony przyrody. Najbliżej położonym obszarem chronionym jest park krajobrazowy Orlich Gniazd. Najbliższe granice otuliny tego obszaru znajdują się w odległości około 5km od omawianej nieruchomości.

8. Ochrona zabytków

Nieruchomość leży poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków i nie występują na jej terenie obiekty i stanowiska archeologiczne podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

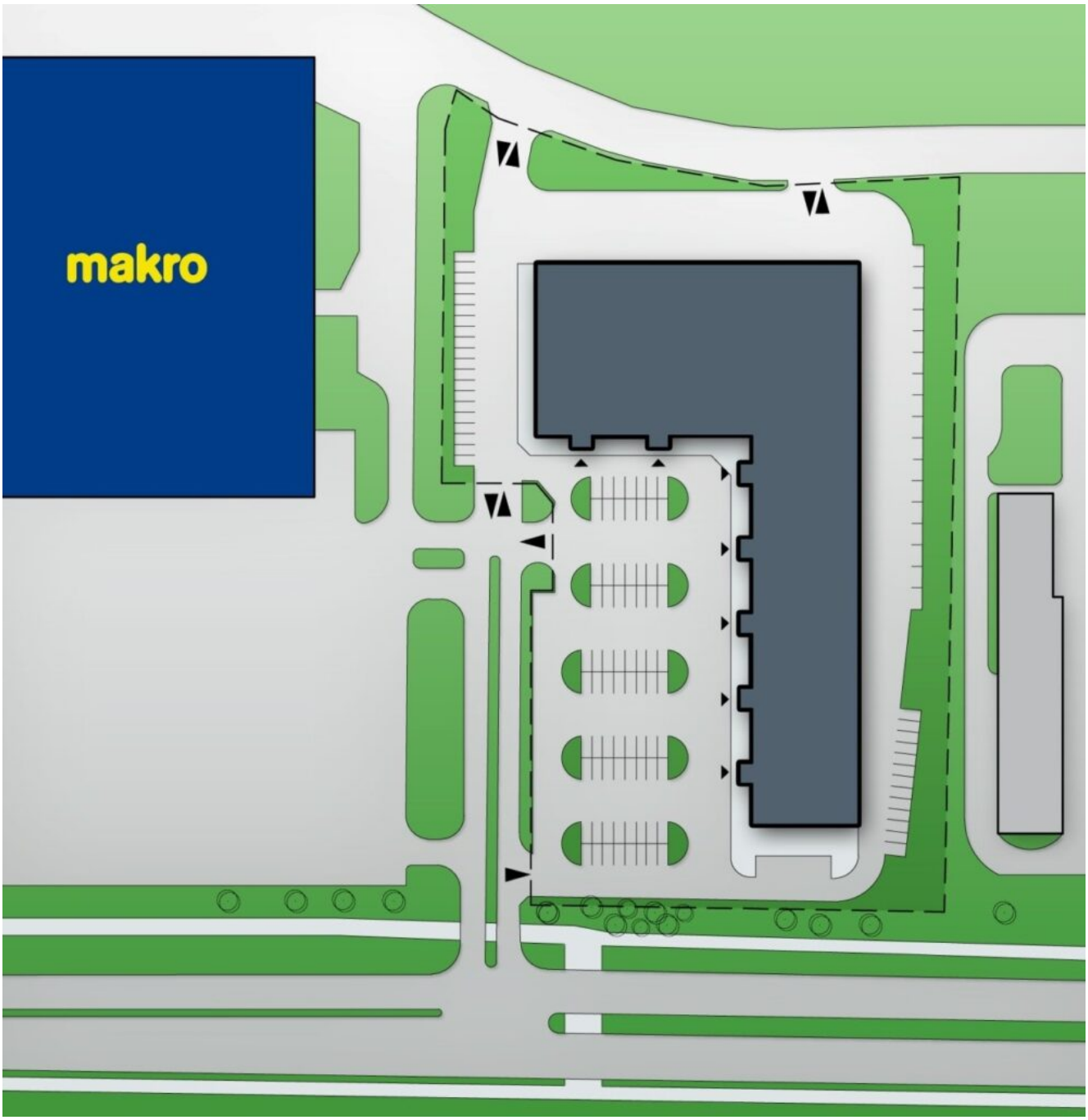
9. Uzbrojenie terenu

W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się niezbędne sieci infrastruktury technicznej w tym:
elektroenergetyczna,
wodociągowa,
kanalizacji sanitarnej,
kanalizacji deszczowej, ciepłownicza, telekomunikacyjna.

Na obszarze omawianej działki nr 2/4, w pasie terenu około 6m od wschodniej granicy znajduje się naziemna sieć ciepłownicza, w pasie gruntu około 11m od południowej granicy przebiega sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, a w pasie gruntu

około 6m od północno-zachodniej granicy przebiega sieć wodociągowa.
Ocena możliwości technicznych przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej wymaga uzyskania opinii lub warunków technicznych od dysponentów poszczególnych sieci.

10. Przykładowe zagospodarowanie terenu – obiekt handlowo-usługowy





11. Wnioski

- Nieruchomość położona jest w silnie zurbanizowanej części Częstochowy – ponad 200-tysięcznego miasta o stabilnej pozycji w systemie osadniczym kraju i stosunkowo niskiej stopie bezrobocia na tle kraju i województwa.
- Ustalone w planie miejscowym przeznaczenie nieruchomości pod funkcje usługowe wydaje się jak najbardziej uzasadnione ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną i położenie w otoczeniu licznie zaludnionych osiedli mieszkaniowych.
- Na dobrą dostępność komunikacyjną składa się m.in. bliskość przystanku komunikacji miejskiej i lokalizacja nieruchomości bezpośrednio przy głównej ulicy zbierającej ruch pojazdów z terenów osiedli mieszkaniowych.
- Tak korzystne położenie nieruchomości w układzie komunikacyjnym i funkcjonalno przestrzennym miasta może być czynnikiem sprzyjającym lokalizacji działalności handlowo-usługowej w obiektach takich jak galerie handlowe lub typu retail-park.
- Cechy fizyczne nieruchomości są optymalne dla lokalizacji obiektów handlowych wraz z parkingami, ponieważ działka ma regularny kształt zbliżony do prostokąta, a teren jest płaski.

- Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie omawianej działki pod funkcje usługowe z wyłączeniem straganów i targowisk oraz terenowego handlu pojazdami samochodowymi.
- Na całym obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
- Ewentualny zamiar usytuowania na omawianej nieruchomości obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, wymagać będzie uprzedniej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Zgodnie z aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, zatem zmiana planu w tym zakresie jest możliwa.
- W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się niezbędne sieci infrastruktury technicznej, a dokładniejsza ocena możliwości technicznych przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej wymaga uzyskania opinii lub warunków technicznych od dysponentów poszczególnych sieci.