

IV.F UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN W STUDIUM

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 375/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 roku dotyczy fragmentu obszaru gminy położonego w dzielnicy Grabówka (w studium oznaczonej jako jednostka P), w rejonie ulic Ikara i Radomskiej o powierzchni ok. 11 ha. Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z art. 10 ust. 2 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia, ujednolicony tekst i rysunek studium stanowią odpowiednio załączniki nr 5 i 6 do niniejszej uchwały.

Obszar objęty zmianą studium stanowi enklawę terenów niezainwestowanych w otoczeniu terenów zurbanizowanych o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej. Obecna funkcja, nominalnie rolnicza, jest praktycznie funkcją wygasłą - pojedyncze działki nadal użytkowane rolniczo służą - zgodnie z deklaracją samych właścicieli - produkcji na potrzeby własne. Dotychczasowy kierunek przeznaczenia terenu to ZL - tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości. Przy niskiej przydatności rolniczej gleb, jedynym racjonalnym kierunkiem podtrzymania funkcji obszaru w ramach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej było jego zalesienie.

W nawiązaniu do ustaleń studium, w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: Św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków, który przyjęty został uchwałą Rady Miasta Częstochowy nr 374/XXII/2012 z dnia 24.05 2012 r. dla obszaru objętego zmianą ustalono przeznaczenie terenu „Z,US – tereny zieleni, sportu i rekreacji”. Ustalenie to spotkało się ze sprzeciwem właścicieli terenów, deklarujących zamiar zagospodarowania posiadanych terenów, w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej, na cele zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej.

Przydatność terenów do zabudowy w obszarze objętym zmianą jest generalnie dobra lub średnia, przy braku szczególnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego związanych z występowaniem terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w tym zarejestrowanych złóż kopalin, a także zagrożeń naturalnych lub antropogenicznych. Obszar nie wchodzi w skład ponadlokalnych struktur przyrodniczych, cechuje się generalnie niskim potencjałem przyrodniczym i przeciętnymi walorami krajobrazowymi.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym jakie nastąpiły od czasu uchwalenia studium w roku 2005 (modernizacja ul. Radomskiej w związku z budową Cmentarza Komunalnego, rozbudowa systemów infrastruktury technicznej na terenach sąsiadujących w obszarem objętym zmianą), a także spodziewane w niedalekiej przyszłości (budowa węzła Lgota na autostradzie A-1 odległości ok. 1 km od obszaru) przemawiają za uwzględnieniem oczekiwań właścicieli w zakresie określenia kierunków przeznaczenia umożliwiających zabudowę obszaru. Kierunki przeznaczenia określone dla terenów sąsiednich to: „UR/MN” - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (po stronie wschodniej – w rejonie ulicy Ikara), „PU II” - tereny przemysłowo-usługowe (po stronie północnej, w miejscowym planie ustalono przeznaczenie PU - tereny produkcyjno-usługowe), „ZL” (tereny leśne i strefa zwiększenia lesistości - po stronie zachodniej), „UR/MN” oraz „MN” - tereny zabudowy jednorodzinnej (po południowej stronie ul. Radomskiej).

Ze względu na sąsiedztwo terenów o ustalonej funkcji produkcyjno-usługowej, dokonuje się zmiany kierunku przeznaczenia na „UR/MN” - stanowi on naturalną kontynuację przeznaczenia przyjętego w studium dla obszaru zabudowy istniejącej przy ul. Ikara. Kierunek ten stwarza najszersze możliwości zagospodarowania terenów, umożliwiając zarówno rozwój zabudowy mieszkaniowej, jak różnorodnych działalności gospodarczych.

Proces urbanizacji obszaru wymagać będzie uregulowania planistycznego. Celem regulacji powinno być określenie szczegółowych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenów,

w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów funkcjonalnych, wynikających z sąsiedztwa funkcji produkcyjnej (po północnej stronie obszaru), komunikacyjnej (należy spodziewać się wzrostu natężenia ruchu na ul. Radomskiej po wybudowaniu nowej drogi zbiorczej łączącej rejon parkingu przy Cmentarzu Komunalnym z ul. Św. Rocha) i zabudowy mieszkaniowej. W miejscowym planie należy rozwiązać kwestię zachowania historycznego bunkra, w powiązaniu z wyznaczeniem obszaru zapewniającego właściwą ekspozycję oraz publiczny dostęp do tego obiektu.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

- 1) Zmiana kierunków przeznaczenia terenów: dla części obszaru jednostki P-20 ZL - z części obszaru położonej w granicach zmiany studium na rysunku studium wyodrębnia się jednostkę oznaczoną symbolem P-20a.UR/MN o kierunku przeznaczenia "UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności".
- 2) Wyznaczenie na rysunku studium obszaru MP XXVIII, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz określenie wytycznych do planu w rozdziale II.H :

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XXVIII	11,0	– określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru położonego w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic Ikara i Radomskiej, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium, z zachowaniem zasady strefowania funkcji w taki sposób, aby funkcje usługowo - produkcyjne dopuszczone w obszarze koncentrować w jego części północnej, na styku z terenami o funkcji produkcyjno-usługowej, – określenie zasad zachowania, właściwej ekspozycji oraz udostępnienia obiektu bunkra należącego do systemu umocnień z okresu II wojny światowej.	nie		

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy

(-) Zdzisław Wolski