

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN W STUDIUM

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium:
 - 1) prace nad fragmentaryczną zmianą studium, obejmującą obszar o powierzchni ok. 130 ha, położony w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wielkoborskiej, Wręczyckiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy z gminami – Wręczyca Wielka i Blachownia, rozpoczęto na podstawie uchwały Nr 173/XII/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 września 2011 r., podjętej z inicjatywy grupy radnych;
 - 2) w dniu 22 listopada 2011 r. Rada Miasta Częstochowy podjęła uchwałę Nr 214/XV/2011, dotyczącą aktualności obowiązujących na terenie miasta Częstochowy dokumentów planistycznych, uznając za celowe przystąpienie do zmiany polityki przestrzennej zawartej w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy" przyjętym uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. z późniejszymi zmianami;
 - 3) w wyniku badania dokumentów planistycznych przeprowadzonego na potrzeby związane z dokumentem, o którym mowa w pkt 2), zidentyfikowano następujące istotne uwarunkowania dotyczące kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta:
 - a) nadpodaż terenów mieszkaniowych, wskazanych w studium dla tego rodzaju zabudowy,
 - b) niekorzystne prognozy demograficzne dla miasta, spadek liczby mieszkańców i ujemne saldo migracji,
 - c) dynamiczna sytuacja społeczno-gospodarcza, wymagająca dostosowania polityki przestrzennej do bieżących uwarunkowań,
 - d) przygotowanie (w tym - uzbrojenie) terenów dopuszczanych do zabudowy jako zadanie własne gminy,
 - e) niski poziom finansowania realizacji polityki przestrzennej miasta,
 - f) potrzeba oceny realności dotychczasowych założeń przestrzennych, skutków działań inwestycyjnych oraz możliwości realizacji oczekiwań mieszkańców w sferze udostępniania nowych terenów pod budownictwo;
 - 4) proponowane w projekcie zmiany uwzględniają zarówno potencjalne możliwości udostępnienia dodatkowych terenów pod budownictwo, stan faktyczny i prawny obszaru, jak i skutki przyszłych działań inwestycyjnych, tj.:
 - a) powierzchnie terenów, które docelowo mogą zostać udostępnione pod budownictwo, przekraczają łączną powierzchnię obszaru, którego dotyczyły wnioski zgłoszone do sporządzanego projektu, w ramach procedury planistycznej,
 - b) funkcje zabudowy i zagospodarowania, których dotyczyły zgłoszone wnioski, mieszczą się w katalogach nowych kierunków przeznaczenia terenów,
 - c) rozwój obszarów zainwestowanych powiązany jest z rozbudową systemów infrastrukturalnych.
2. Synteza ustaleń przyjętych w zmianie studium:
 - 1) w obowiązującym studium, powierzchnie terenów udostępnionych do zabudowy w granicach obszaru objętego opracowaniem, zostały powiększone względem stanu wynikającego z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz. 150);
 - 2) sporządzony projekt fragmentarycznej zmiany studium zakłada dalsze powiększenie terenów udostępnianych do zabudowy, z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych i faktycznych obszaru opracowania oraz zgodnie z określonymi regułami:
 - a) podział na etapy, uwzględniające aktualny stan przygotowania do pełnienia nowej funkcji oraz istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania,
 - b) utrzymanie, charakterystycznych dla obszaru opracowania, cech relacji zabudowy z otoczeniem,
 - c) powiązanie z możliwościami finansowania niezbędnych działań inwestycyjnych;
 - 3) zakres zmiany studium:
 - a) zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów		nowe kierunki przeznaczenia terenów		uwagi
oznaczenia kolejnych terenów	kierunek przeznaczenia terenu	oznaczenia kolejnych terenów	kierunek przeznaczenia terenu	
R-1.R II	tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym	R-1a.UR/MN	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności	tereny zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych (ulica Naftowa i Wręczycka)
		R-1b.R.III/MN	tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego	tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych
R-2.R II	tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym	R-2a.R.III/MN	tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego	tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych
		R-2b.UR/MN	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności	tereny zlokalizowane wzdłuż drogi publicznej (ulica Wręczycka); obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
		R-2c.MN	tereny zabudowy jednorodzinnej	tereny zlokalizowane wzdłuż drogi wewnętrznej; obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
		R-4.ZE	tereny otwarte w ciągach dolin	korekta granic jednostki oznaczonej symbolem R-4.ZE przez uwzględnienie lokalizacji systemu rowów i zbiorników wodnych, jak również planowanego odwodnienia autostrady, celem zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania i ciągłości systemu
		R-3.MN	tereny zabudowy jednorodzinnej	zmiana granic oraz zmiana powierzchni jednostki oznaczonej symbolem R-3.MN ; obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
R-8.R II	tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym	R-8a.R.III/MN	tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego	tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych
		R-8b.UR/MN	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności	tereny zlokalizowane wzdłuż drogi publicznej (ulica Wręczycka); obowiązują ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
		R-7.ZE	tereny otwarte w ciągach dolin	korekta granic jednostki oznaczonej symbolem R-7.ZE przez uwzględnienie lokalizacji systemu rowów i zbiorników wodnych, celem zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania i ciągłości systemu
		R-6.MN	tereny zabudowy jednorodzinnej	zmiana granic oraz zmiana powierzchni jednostki oznaczonej symbolem R-6.MN ; obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
R-9.R II	tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym	R-9c.R.III/MN	tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego	tereny aktualnie nieprzygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji, jako kierunek kolejnego etapu rozwoju obszarów zainwestowanych
		R-9b.UR/MN	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności	tereny zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych (ulica Naftowa, Wręczycka i Wejherowska); obowiązują ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych i strefami sanitarnymi cmentarza
		R-9a.R.II	tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym	teren graniczy z rezerwą terenową cmentarza

dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów		nowe kierunki przeznaczenia terenów		uwagi
oznaczenia kolejnych terenów	kierunek przeznaczenia terenu	oznaczenia kolejnych terenów	kierunek przeznaczenia terenu	
R-5.MN	tereny zabudowy jednorodzinnej	R-5.MN	tereny zabudowy jednorodzinnej	zmiana granic oraz zmiana powierzchni jednostki oznaczonej symbolem R-5.MN ; obowiązują ograniczenia związane ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych

- b) zmiana dyspozycji z zakresu kierunków rozwoju komunikacji, odnoszącej się do odcinka projektowanej drogi klasy techniczno-użytkowej „główna” (oznaczonej symbolem G.53a), znajdującego się w granicach opracowania, tj.:
- zamiast - „planowany”,
 - ma być - „planowany, wymagający opracowania koncepcji przebiegu”,
- c) korekta granic strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, zgodnie z obowiązującym obecnie (zmienionym względem stanu z 2005 r.) aktem prawnym, tj. rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2012 r. poz. 3390).
3. Istota projektu fragmentarycznej zmiany studium, obejmującej obszar położony w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wielkoborskiej, Wręczyckiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy, sprowadza się do pomniejszenia powierzchni *terenów rolnych o obniżonym potencjale produkcyjnym*, oznaczonych symbolem R II, i zastąpieniu ich kierunkami przeznaczenia, których dobór uwzględnia:
- 1) istniejące uwarunkowania;
 - 2) regułę efektywnego wykorzystania terenów;
 - 3) zgłoszone wnioski osób fizycznych.
4. Uchwałą, o której mowa w pkt 1.2), Rada Miasta Częstochowy przyjęła *Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* na okres 2011-2014 r., w którym nie znalazł się obszar zlokalizowany w rejonie ulic - Wielkoborskiej, Wręczyckiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy.

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-) Zdzisław Wolski

Za zgodność z oryginałem
(-) Tomasz Nowak
Naczelnik Biura Rady Miasta