

**TREŚĆ PUNKTU I.J DODANEGO DO CZĘŚCI I TEKSTU STUDIUM - UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANOWIĄCEGO ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 825/LI/2005 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
Z DNIA 21 LISTOPADA 2005 ROKU.**

„I.J Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego zmianą studium, położonego w dzielnicy Bleszno w rejonie ulic Bohaterów Katynia i Różanej

Rys. J.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów

Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 448/XL/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 marca 2009 r. obejmuje obszar o powierzchni ok. 7 ha, położony w dzielnicy Bleszno w rejonie ulic Bohaterów Katynia i Różanej, oznaczony na rysunku studium symbolem U- 27.UH.

W studium uchwalonym na podstawie uchwały nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy", kierunki przeznaczenia ustalone dla tego obszaru obejmują usługi typowe dla lokalnego ośrodka usługowo - handlowego, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Rada Miasta Częstochowy zdecydowała uchwałą Nr 358/XXXI/2008 z dnia 25 sierpnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru.

Do planu złożono wnioski dotyczące przeznaczenia przeważającej części terenu pod zabudowę mieszkaniową, głównie wielorodzinną. Wstępna ocena wniosków wskazała na zasadność zmiany funkcji terenu, ze względu na zmianę struktury własności terenu oraz tendencje rozwoju zabudowy w otoczeniu obszaru występujące od czasu uchwalenia studium. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym następujące w latach 2005 - 2009 polegają na kontynuacji rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim jednorodzinnej, z wyraźną tendencją do podwyższenia standardu powstającej zabudowy. Uwzględnienie złożonych wniosków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany polityki przestrzennej miasta w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, w tym określenia parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

Istotnym uwarunkowaniem uzasadniającym aktualizację dotychczasowych ustaleń studium jest zmiana sytuacji własnościowej obszaru. Jego wschodnia część, stanowiąca w trakcie opracowania obowiązującego studium grunty Skarbu Państwa, stanowi obecnie własność prywatną.

Wschodnia część terenu, pozostająca we władaniu gminy, ma postać wydłużonego prostokąta o powierzchni terenu opadającej w kierunku południowym. Ze względu na niedostępność terenu z ulicy Bohaterów Katynia zagospodarowanie terenu w całości na cele usługowe byłoby utrudnione.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna

Obszar jest położony przy skrzyżowaniu ulic Różanej i Bohaterów Katynia (klasa funkcjonalna ulic została w studium określona docelowo jako Z - ulice zbiorcze).

Wzdłuż południowej granicy terenu znajduje się pas rezerwowany pod budowę południowej obwodnicy miasta (droga klasy S) oraz przebiega gazociąg wysokoprężny. W tym rejonie obszar dostępny jest z ulicy Bohaterów Katynia, ale ponieważ miejsce potencjalnego włączenia drogi dojazdowej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przecięcia ul. Bohaterów Katynia z pasem terenu rezerwowanym pod budowę drogi ekspresowej, projektowanie skrzyżowania ul. Bohaterów Katynia z drogą dojazdową jest niewskazane.

Ze względu na ograniczenia ekofizjograficzne, poszerzenie ulicy Bohaterów Katynia w kierunku wschodnim jest niewskazane i należy przyjąć, że obszar będzie dostępny głównie z ulicy Różanej. Aktualne parametry ulicy Różanej nie spełniają wymagań dla ulic klasy Z i należy przewidzieć odpowiednią szerokość pasa drogowego zapewniającą możliwość poprawy parametrów drogi.

Wzdłuż zachodniej granicy terenu, równolegle do ulicy Bohaterów Katynia przebiega ścieżka rowerowa.

Obszar przewidziany jest do objęcia sieciowym systemem kanalizacji sanitarnej. Na granicach obszaru zlokalizowane są sieci wodociągowe, gazowe, energetyczne, teletechniczne i kanalizacja deszczowa.

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz

Obszar jest niezabudowany i niezagospodarowany. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym został sklasyfikowany w grupie terenów o wysokiej przydatności do zabudowy, na co składają się korzystne warunki geologiczne - gruntowe, brak istotnych ograniczeń zagospodarowania, w postaci zagrożeń lub uciążliwości, płaskie ukształtowanie powierzchni terenu oraz nachylenie terenu w kierunku południowym.

Zachodnia krawędź obszaru opada w stronę ulicy Bohaterów Katynia wyraźną skarpią, porośniętą szpalerem starych kasztanowców, który powinien zostać zachowany.

W południowej części obszaru znajdują się atrakcyjne otwarcia widokowe w kierunku Jury Krakowsko - Częstochowskiej, z sylwetą zamku w Olsztynie.

4. Warunki jakości życia mieszkańców. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Ze względu na dominującą funkcję obszaru - mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy oraz dotychczasowe przeznaczenie obszaru w studium, kluczowe znaczenie dla oceny zasadności zmiany ustaleń polityki przestrzennej ma stan zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie usług oraz perspektywy w tym zakresie.

1) Demografia

Liczba ludności Częstochowy w 2008 r. wyniosła 240,6 tys. osób (wg danych statystycznych GUS stan na 31 grudnia 2008 r.). Od roku 2003 następuje systematyczny spadek zaludnienia miasta, będący wynikiem zarówno ujemnego przyrostu naturalnego, jak ujemnego salda migracji. Łącznie w latach 2004 - 2008 osiągnął on 8,9 tys. osób.

W latach 2004-2008 do Częstochowy na pobyt stały przybyło ok. 7200 osób, a wymeldowało się ok. 10700 osób; w rezultacie liczba mieszkańców zmniejszyła się więc o ok. 3500 osób.

Przyrost naturalny w 2008 r. wyniósł -2,3 na 1000 ludności, w latach 2004 - 2007 przyjmował wartości pomiędzy -2,6 a -3,2 / 1000. Podsumowując, tendencje demograficzne w latach 2004 - 2008 potwierdzają aktualność prognozy demograficznej dla Częstochowy, zawartej w analizie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego studium (tabl. I.24).

2) Kontekst zewnętrzny

Jednym z kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta Częstochowy jest kształtowanie lokalnych ośrodków usługowych, w celu poprawy warunków życia mieszkańców (zwiększenia dostępności do usług oraz kształtowania lokalnych przestrzeni publicznych).

Realne możliwości rozwoju takich ośrodków zależą jednak od tendencji demograficznych - koncentracji ludności w zasięgu oddziaływania centrum lokalnego w liczbie zapewniającej możliwość jego utrzymania.

Przyjęty w studium kierunek rozwoju sieci handlowo-usługowej wynikał z analiz wykonanych w latach 2001 - 2003.

W 2002 roku została opracowana analiza terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod usługi i handel w zakresie możliwości budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², w której przedstawiono stan i tendencje przekształceń sieci handlowej w Częstochowie, charakterystykę i ocenę ośrodków handlowo – usługowych miasta oraz prognozę zapotrzebowania na powierzchnię handlową.

Sieć handlowa Częstochowy cechuje się hierarchiczną budową i wysokim stopniem koncentracji, z bardzo dobrze wykształconym ogólnomiejskim centrum handlowym. Głównymi elementami są:

Atrakcyjne, vitalne centrum z główną aleją handlową o regionalnym zasięgu oddziaływania. Centrum skupia ok. 40% z ogólnej powierzchni sprzedażowej sklepów. W głównym ciągu handlowym znajduje się około 100 sklepów oraz ok. 30 lokali usługowych. Cztery galerie handlowe tuż po modernizacji lub w jej trakcie tworzą bardzo atrakcyjne warunki zakupów.

Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta Galeria Jurajska, o regionalnym zasięgu oddziaływania, w której na powierzchni 49 tys. m² znalazło się 200 sklepów, liczne restauracje i kawiarenki, ekskluzywne delikatesy, wielkopowierzchniowy sklep RTV i AGD.

Kompleksy handlowe wzniesione przez stowarzyszenia kupieckie "Jagiellończycy" i "Promenada" w obydwu subcentrach, o estetycznym wyrazie architektonicznym, wyraźnie atrakcyjne dla klientów i konkurencyjne wobec pobliskich obiektów handlowych, również wielkopowierzchniowych.

Kilka ośrodków lokalnych, wśród których można wyróżnić: okolice Rynku Wieluńskiego, ciągi handlowe a parterach budynków wzdłuż ul. Armii Krajowej oraz ośrodki na wielorodzinnych osiedlach mieszkaniowych, o specyficznej budowie, dostosowanej do formy i intensywności zabudowy poszczególnych osiedli (z reguły oparte na pawilonach handlowych i handlowo- usługowych o pow. od ok. 200 do 1000m²). Ta część sieci handlowej może być najbardziej narażona na konkurencyjne oddziaływanie większych obiektów handlowych i handlowo - usługowych, oferujących lepszą jakość usług i warunki spędzania wolnego czasu.

Prognoza zapotrzebowania na powierzchnię handlową została opracowana na podstawie danych statystycznych za rok 2000 o przeciętnych wydatkach konsumpcyjnych na osobę w woj. śląskim oraz różne tempo wzrostu PKB. Na podstawie oszacowanej puli wydatków ludności obliczono, że wielkość powierzchni handlowej potrzebnej do zaspokojenia potrzeb ludności Częstochowy wynosi około 220 tys. m² (powierzchnia sprzedażowa sklepów w Częstochowie wynosiła 237 tys. m²), a uwzględniając potrzeby wynikające z funkcji regionalnego ośrodka handlowego – 295 tys. m². „Zapas” powierzchni sprzedażowej wynosił zatem ok. 58 tys m² (przy czym mieszkańców Częstochowy obsługuje również centrum handlowe w Poczesnej (z głównymi obiektami hipermarket Auchan i magazyn Leroy-Merlin).

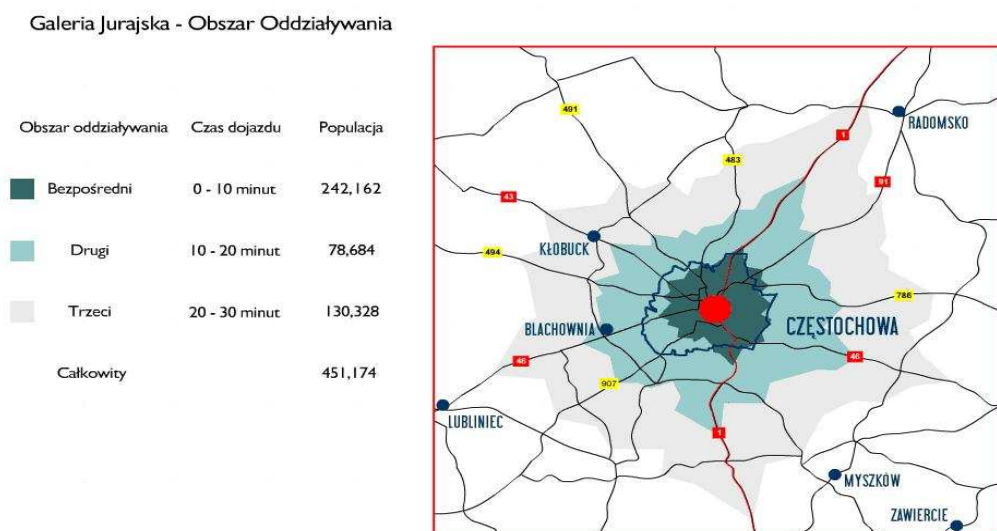
Wnioski z analiz wykonanych w latach 2001-2003 wskazywały na potrzebę kontroli rozwoju obiektów handlowych silnie konkurencyjnych w skali lokalnej, przede wszystkim supermarketów spożywczych.

Zmiany przepisów prawa uniemożliwiły jednak skuteczną regulację rozwoju obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² przez samorząd gminy.

Z danych statystycznych wynika, że wydatki konsumpcyjne ludności, które są podstawą szacowania zapotrzebowania na powierzchnię handlową, rosną w znacznie wolniejszym tempie niż przyrost PKB (przyrost PKB jest w metodologii prognozowania perspektyw rozwoju sieci handlowej przyjmowany jako wskaźnik służący obliczaniu wzrostu popytu wewnętrznego). Przyrost wydatków ludności w handlu detalicznym osiągnął w latach 2004 - 2007 poziom 0,15% na rok. Sytuację tę można tłumaczyć wzrostem wydatków ludności na cele zakupu nieruchomości i pojazdów i rosnącymi kosztami spłaty kredytów.

Jednocześnie realizuje się prognoza demograficzna dla Częstochowy, przewidująca spadek liczby ludności do poziomu 239,6 tys. w r. 2010 (stan na koniec roku 2008 - 240,6 tys.).

Rys. J.2. Galeria Jurajska - obszar oddziaływania



Źródło
:

www.
galeri
ajuraj
ska.cz
est.pl

Bior
ąc pod
uwagę
niedaw
no
otwartą
Galerię
Jurajsk
ą o
powier

zchni sprzedaży ok. 49 tys. m². można stwierdzić, iż w latach 2001 - 2009 następuje: wzrost regionalnego oddziaływania Częstochowy jako ośrodka handlowo-usługowego, dalsza koncentracja sieci handlowej (zwiększenie udziału obiektów wielkopowierzchniowych) wzrost konkurencji pomiędzy obiektami handlowymi na obszarze miasta, związany z ograniczonym przyrostem wydatków konsumpcyjnych ludności.

Powyższe przesłanki pozwalają stwierdzić, że kształtowanie się ośrodków handlowo-usługowych rangi dzielnicowej opartych o centra komercyjne jest prawdopodobne tylko w obszarach o wysokiej gęstości zaludnienia.

Dobrze rozwinięty układ komunikacyjny, pozwalający na osiągnięcie wszystkich centrów handlowych w ciągu kilku lub kilkunastu minut jazdy samochodem oraz spadek liczby ludności miasta ogranicza potrzebę rozwoju ośrodków lokalnych w obszarach o niskiej intensywności zabudowy. Właściwym kierunkiem obsługi takich obszarów będzie rozwój rozproszonej sieci małych obiektów.

3) Kontekst lokalny

Obszar objęty zmianą studium zajmuje powierzchnię ok. 9 ha (z czego teren o przeznaczeniu U-27.UH zajmuje ok.7 ha), położony jest w w południowej części miasta w dzielnicy Błeszno, przy ulicy Różanej.

Teren przeznaczony w dotychczas obowiązującym Studium na lokalne centrum usługowo - handlowe otoczony jest kształtującą się zabudową mieszkaniową, głównie jednorodziną. Obserwowane w ostatnich latach tendencje rozwojowe wskazują na utrzymujące się zapotrzebowanie na tereny budownictwa mieszkaniowego. Dowodem tego jest intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne przy ulicy Wrzosowej (tuż za wschodnią granicą obszaru objętego planem).

Niska intensywność zabudowy oraz lokalizacja drogi ekspresowej, która stanowi barierę rozwoju przestrzennego zabudowy w kierunku południowym, przemawia za rezygnacją z rezerwowania tak rozległego obszaru pod rozwój ośrodka usługowego. Ze względu na zmniejszającą się liczbę mieszkańców, w tym dzieci i młodzieży, spodziewany przyrost zaludnienia w południowej części Błeszna nie uzasadnia potrzeb rezerwowania terenu pod budowę nowej szkoły. Z kolei peryferyjne w stosunku do terenów mieszkaniowych położenie ośrodka nie jest korzystne z punktu widzenia rozwoju funkcji komercyjnych służących obsłudze mieszkańców.

Obszar ten jest bardzo dobrze skomunikowany z kształtującym się subcentrum południowym w dzielnicy Raków (w odległości ok. 2 km), którego zasadniczą część stanowią Centrum Handlowe Stowarzyszenia Kupców „Jagiellończycy”, SDH Sezam, supermarkety Intermarche-Bricomarche oraz pawilon handlowy ze sklepem dyskontowym „Biedronka” i „Komfort”. Przy ul. 11 Listopada, w bezpośrednim sąsiedztwie z „Jagiellończykami”, powstają dwa jednopiętrowe budynki tworzące Centrum Usługowo – Handlowe Fortuna, o łącznej powierzchni ok. 4,5 tys m², głównie z artykułami przemysłowymi.

Położenie obszaru objętego zmianą na tle struktury przestrzennej istniejącej sieci handlowej oraz układu komunikacyjnego przedstawia Rys 1.

W strefie pieszego dojścia (około 300 m) pojawiły się nowe punkty handlowe o tradycyjnej formie sprzedaży, zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców:

- sklep „Lux Społem” przy ul. Bohaterów Katynia

- sklep spożywczo – przemysłowy przy ul. Długiej.

W odległości ok. 1 km znajdują się pawilony handlowe przy ul. Bohaterów Katynia na terenie osiedla wielorodzinnego, gdzie oprócz sklepów spożywczo – przemysłowych znajduje się także poczta, bank.

Ponadto zauważa się:

- poprawę standardu istniejących ośrodków dzielnicowych w osiedlach zabudowy wielorodzinnej,
- umiarkowany rozwój lokalnych obiektów handlowo-usługowych, postępujący za rozwojem zabudowy mieszkaniowej

Z punktu widzenia bieżących potrzeb miasta oraz zmian zagospodarowania przestrzennego zachodzących na terenach położonych wokół obszaru objętego planem i zmianą studium, zasadne jest przeznaczenie tego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz budownictwo wielorodzinne z wbudowanymi usługami."