

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

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium

Zakres niniejszej zmiany studium w części graficznej i tekstowej został ograniczony wyłącznie do zagadnień dotyczących bezpośrednio obszaru położonego w dzielnicy Kiedrzyń między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy, bez dostosowania do aktualnego stanu faktycznego i prawnego pozostałych części studium.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została sporządzona zgodnie z wszystkimi wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). W rozwiązaniach przyjętych w niniejszej zmianie Studium uwzględniono uwarunkowania wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647) oraz zakres określony w art.10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem sporządzenia zmiany studium, oprócz chęci poszerzenia terenów inwestycyjnych, była konieczność rozwiązania występujących w tym rejonie problemów przestrzennych, szczególnie w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz prawidłowego odwodnienia / odprowadzenia ścieków z obszaru objętego zmianą studium i z obszarów sąsiadujących.

Obszar objęty zmianą studium sąsiaduje z terenami zainwestowanymi lub przeznaczonymi do zainwestowania. Są to tereny ulegające urbanizacji, posiadające dobrą obsługę komunikacyjną i możliwość uzbrojenia. Tereny te mają korzystne warunki dla lokalizacji zabudowy o zakładanych funkcjach. W rozwiązaniach przyjętych w niniejszej zmianie Studium:

- 1) dostosowano kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań, w tym do ograniczeń wynikających z ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód wglębnych,
- 2) zachowano tereny wskazane w dotychczas obowiązującym studium do zabudowy mieszkaniowo-usługowej (dotyczy terenów zabudowanych, położonych wzdłuż ulic: Ludowej, Młodości i Sejmowej),
- 3) uwzględniono przeznaczenie terenów w poprzednio obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego i dokonane na podstawie tego planu podziały nieruchomości rolnych na działki budowlane (dotyczy terenów położonych w rejonie ulic: Kuronia i Nowaka-Jeziorańskiego), a także istniejącą zabudowę mieszkaniową położoną na północ od ulicy Sucharskiego,
- 4) wprowadzono nowe tereny inwestycyjne stwarzające szansę dla rozwoju oprócz zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej lub produkcyjnej a także dla rozwoju produkcji ogrodniczej (dotyczy terenów położonych między ulicą Sejmową a ulicą Sucharskiego oraz terenów rolnych położonych na zachód od ulicy Młodości),
- 5) wskazano teren do zalesienia od strony projektowanej autostrady, m.in. ze względu na możliwość wystąpienia w tym rejonie ponadnormatywnej emisji hałasu (dotyczy terenu położonego na obrzeżach miasta, na wzniesieniu),
- 6) zaproponowano przebieg podstawowego układu komunikacyjnego (dróg lokalnych) w sposób uwzględniający:
 - a) istniejące ukształtowanie powierzchni,
 - b) możliwość rozbudowy/ realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej odprowadzającej ścieki i wody w sposób grawitacyjny,
 - c) możliwość realizacji drogi równoległej od ulicy Ludowej.

2. Synteza ustaleń zmian w studium

- 1) Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 570/XLVII/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 października 2009 r., zmienionej uchwałą nr 57/VI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 marca 2011r. dotyczy fragmentu miasta o powierzchni

- ok.168 ha, położonego w dzielnicy Kiedrzyń między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy.
- 2) Zmiana obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miasta Częstochowy:
- a) Nr 795/LXVII/2010 z dnia 8 listopada 2010r. - dot. obszaru położonego w dzielnicy Bleszno, w rejonie ulic: Bohaterów Katynia i Różanej, o powierzchni ok. 7 ha,
 - b) Nr 38/V/2011 z dnia 15 lutego 2011r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Wyczerpy, w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulicy Makuszyńskiego i Solnej, o powierzchni ok. 74 ha,
- zostały opracowane w formie ujednoliconego projektu studium, zgodnie z §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w/s zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz.1233).
- 3) Obszar objęty zmianą studium nie wyróżnia się i nie wymaga ochrony ze względu na istniejące walory przyrodnicze lub krajobrazowe, i nie jest istotny ze względu na występowanie powiązań przyrodniczych. W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, a występujące warunki fizjograficzne sprzyjają zarówno prowadzeniu produkcji rolniczej jak i realizacji zabudowy różnego rodzaju.
- 4) W granicach obszaru objętego zmianą studium do obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustaw szczególnych należy zaliczyć:
- a) grunty leśne stanowiące własność osób fizycznych,
 - b) park podworski w Kiedrzynie – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) położenie w granicy terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko”.
- 5) Wprowadzone kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów są dostosowane do istniejących uwarunkowań i zapewniają zrównoważony rozwój obszaru objętego zmianą studium – poprzez umożliwienie w granicach terenów rolnych różnego rodzaju alternatywnych działań dostosowanych do występujących uwarunkowań, takich jak: realizacja zabudowy, intensyfikacja prowadzonej produkcji ogrodniczej, zalesienie terenów rolnych.
- 6) W sporządzonej zmianie studium:
- a) zachowano wyznaczone w dotychczasowym studium tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (ozn.: **0-2.UR/MN**, **0-1.UR/MN** i **0-12.UR/MN**),
 - b) poszerzono tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Kuronia i ulicy Nowaka- Jeziorańskiego (ozn.: **0-11a.MN** i **0-12a.MN**),
 - c) wyznaczono tereny usług z zielenią urządzoną, przy wlocie ulicy Sucharskiego do ulicy Sejmowej (ozn.: **0-5.U/ZU** i **0-5a.U/ZU**),
 - d) zaproponowano tereny dla rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej między ulicami Sejmową a Sucharskiego oraz wzdłuż nowego przebiegu ulicy Sucharskiego i oznaczono je jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej o niskiej intensywności (ozn.: **0-2a.UR/MNI**, **0-6.UR/MNI** i **06a.UR/MNI**),
 - e) wyznaczono na zachód od ulicy Młodości tereny rolne wskazane dla rozwoju zabudowy usługowo-produkcyjnej (ozn.: **0-1.RII/PU**),
 - f) przy granicy miasta wyznaczono strefę zwiększania lesistości (ozn.: **0-1a.ZL**),
 - g) wyznaczono przebieg drogi lokalnej łączącej rejon skrzyżowania ulic: Młodości i Ludowej z ulicą Sejmową, z wykorzystaniem nowego przebiegu ulicy Sucharskiego, z wprowadzeniem wymogu ustalenia miejsca włączenia projektowanej ulicy Sucharskiego do ulicy Ludowej w planie miejscowym po opracowaniu koncepcji przebiegu planowanego odcinka tej drogi (ozn.: **L.24**) oraz wyznaczono odcinek drogi lokalnej równoległej do ulicy Ludowej, włączonej do ulicy Sejmowej w rejonie ulicy Północnej (ozn.: **L.25**).