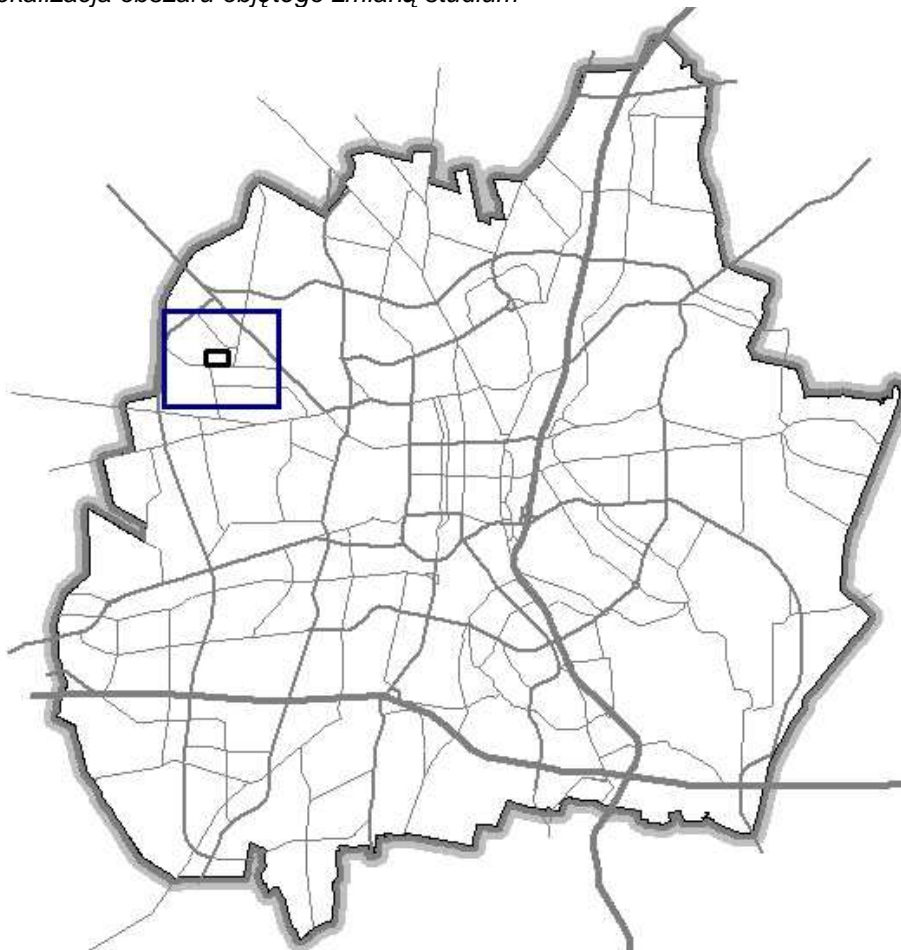


I.O UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

Rys. I.O.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

- 1) Podstawą zmiany studium jest uchwała nr 375/XXII/2012 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków przeznaczenia terenu obszaru położonego w rejonie ulic Ikara i Radomskiej, przedstawionego na załączniku graficznym stanowiącym integralną część uchwały.
Zmiana dotyczy fragmentu obszaru gminy, położonego w dzielnicy Grabówka (w studium oznaczonej jako jednostka P), w odległości ok. 5 km od centrum Częstochowy, o powierzchni ok. 11 ha.
- 2) Dotychczasowe ustalenia studium:
Obszar objęty zmianą obejmuje jednostkę P-20.ZL (tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości).
- 3) Plany miejscowe. Obszar objęty zmianą studium objęty jest w całości Miejscowym planem 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

studium plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu „Z,US – tereny zieleni, sportu i rekreacji”.

4) Stan zagospodarowania terenu.

Tereny w obszarze objętym zmianą studium są niezabudowane. W strukturze użytkowania dominują nieużytkowane grunty orne (zajmujące ok. 85% powierzchni). Tereny nadal użytkowane rolniczo zajmują niewielką część obszaru (łącznie ok. 15% jego powierzchni).

W północno-zachodniej części obszaru znajdują się dwa nieczynne wyrobiska o powierzchni ok. 0,17 i 0,27 ha i głębokości kilku metrów oraz kilka mniejszych zagłębień terenu o podobnej genezie. Eksploatacja na tych terenach prowadzona była częściowo na podstawie nieobowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, a częściowo nie jest udokumentowana, prawdopodobnie są to ślady pozyskiwania piasku przez indywidualne osoby. Obecnie wyrobiska są nieużytkowane i porośnięte roślinnością; służą jako tor dla pojazdów crossowych, ale także jako dzikie wysypiska odpadów.

2. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) Ukształtowanie terenu. Obszar objęty zmianą studium ma kształt płaskiego wzgórza o asymetrycznych zboczach, którego grzbiet ma przebieg południkowy. Różnice wysokości względnych osiągają ok. 15 m. Spadki terenu są największe w centralnej i północno-zachodniej części obszaru, wykazują silne zróżnicowanie lokalne, w związku z występowaniem terenów poeksploatacyjnych.

2) Zasoby środowiska przyrodniczego. W obrębie obszaru nie występują udokumentowane złoża kopalin.

3) Zasoby wodne. Pod całym obszarem występuje główny zbiornik wód podziemnych (GZWP) nr 325, typu szczelinowo-porowego, o średnim stopniu podatności na zanieczyszczenie. Nie występują wody powierzchniowe.

4) Grunty rolne w obrębie obszaru są niskiej klasy bonitacyjnej (V i VI), w większości są odłogowane. Nie występują grunty chronione (klasy bonitacyjnej III lub wyższej).

5) Lasy. Z formalnego punktu widzenia, użytki leśne nie występują, brak jest też terenów przeznaczonych do zalesienia w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu sporządzonym dla lasów prywatnych. Na skutek długotrwałego odłogowania grunty rolne są pokryte roślinnością trawiastą i krzewami oraz w znacznej części ulegają samorzutnej sukcesji drzewostanów, głównie liściastych.

6) Wartości przyrodnicze. W obrębie obszaru ani w jego sąsiedztwie nie występują tereny ani obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych; w waloryzacji przyrodniczej obszaru miasta nie stwierdzono występowania szczególnych wartości środowiska. Obszar nie wchodzi w skład struktur przyrodniczych o randze ponadlokalnej.

7) Tereny zdegradowane. W obrębie obszaru nie występują tereny wymagające rekultywacji, jednak lokalne wyrobiska mogą wymagać przeprowadzenia prac niwelacyjnych o różnym zasięgu - zależnie od przeznaczenia terenów przyjętego w miejscowym planie.

8) Wartości krajobrazu kulturowego. Ze względu na generalne nachylenie terenu w kierunku północnym, obszar jest słabo eksponowany z ul. Radomskiej i jego zagospodarowanie nie będzie miało wpływu na krajobraz lokalny. Znajduje się on poza strefą ekspozycji panoramy miasta oraz Sanktuarium Jasnogórskiego określonej na mapie "Środowisko kulturowe" (patrz część I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, rozdział I.F: Środowisko kulturowe, krajobraz, p.5: Krajobraz) oraz na rysunku studium.

3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obrębie obszaru nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym stanowiska archeologiczne.

Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazuje, jako obiekt wymagający zachowania, bunkier należący do systemu umocnień z czasów II wojny światowej.

4. Warunki i jakość życia mieszkańców, potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

Liczba ludności Częstochowy na koniec 2012 r. wyniosła 234,5 tys. osób i zmniejszyła się o 6,1 tys. w stosunku do stanu z 31 grudnia roku 2008). Oznacza to, że zgodnie prognozą

demograficzną dla Częstochowy, zawartą w części studium dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (tabl. I.24), następuje systematyczny spadek zaludnienia miasta.

Liczba bezrobotnych na koniec roku 2012 r. wyniosła w Częstochowie 14,5 tys. osób, a stopa bezrobocia rejestrowanego - 13,5% (w województwie śląskim średnio 11,1%). Nastąpiło więc pogorszenie sytuacji na rynku pracy - na koniec roku 2008 stopa bezrobocia w Częstochowie wynosiła 9,6%, (w województwie śląskim średnio 8,5%). W powiecie częstochowskim, dla którego miasto Częstochowa jest ważnym ośrodkiem zatrudnienia, stopa bezrobocia zwiększyła się do 20,4% - co oznacza niemal dwukrotny wzrost w okresie 4 lat. Był to najwyższy wskaźnik bezrobocia wśród wszystkich powiatów województwa śląskiego.

Zachodzące zmiany demograficzne nie wpływają na ocenę podaży terenów mieszkaniowych w skali miasta, ocenianą w studium jako przewyższającą istniejące i prognozowane zapotrzebowanie. Jednakże ujawnione w trakcie opracowania miejscowego planu silne aspiracje lokalnych właścicieli nieruchomości ich zagospodarowaniem, przekładającym się potencjalnie na wzrost dochodów podatkowych budżetu gminy, zasługują na uwzględnienie w polityce przestrzennej gminy, ponieważ dotyczą całego, zwartego obszaru, którego zagospodarowanie jest możliwe na zasadzie kontynuacji rozwoju struktur już ukształtowanych w sąsiedztwie.

5. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Obszar jest położony poza zasięgiem terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w szczególności narażone na powstawanie ruchów masowych.

Obszar nie znajduje się w zasięgu ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, występuje natomiast uciążliwość akustyczna, związana z funkcjonowaniem pobliskich zakładów produkcyjnych i wydobywczych.

6. Stan prawny gruntów

Grunty w obszarze objętym zmianą studium stanowią w 99% własność osób fizycznych; tylko 1% terenu (fragmenty 2 działek ewidencyjnych) należy do Gminy Częstochowa. Również na prywatnym terenie znajduje się bunkier należący do systemu umocnień obronnych z okresu II wojny światowej, którego zachowanie postuluje Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

7. Tereny górnicze

W obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze.

8. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

- 1) Powiązanie obszaru z podstawowym układem komunikacyjnym miasta możliwe jest poprzez ulice Radomską i Ikara, łączące się w skrzyżowaniach z ul. św. Rocha (droga główna).

Docelowo zakładać można obsługę obszaru z wykorzystaniem drogi zbiorczej, zaplanowanej przy jego zachodniej granicy w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: św. Rocha, Ikara, Radomskiej i Goździków”, uchwalonym w maju 2012 r.

- 2) Wewnętrzny układ drogowy obszaru wymagać będzie ukształtowania; w stanie obecnym występują jedynie gruntowe drogi dojazdowe do pól. Układ geometryczny działek ewidencyjnych (podziały biegnące równolegle do ul. Radomskiej, prostopadle do planowanej ulicy zbiorczej przy zachodniej granicy obszaru) pozwalają na uformowanie prawidłowego układu dróg publicznych i wewnętrznych, bez potrzeby zastosowania procedury scalenia i powtórnej podziału.
- 3) Infrastruktura techniczna. Przez obszar nie przebiegają tranzytowe elementy systemów infrastruktury technicznej, które ze względu na swoje parametry oraz związane z nimi strefy techniczne, mogły by powodować ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i stwarzać bariery przestrzenne.

Obszar jest nieuzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, będzie ona wymagać rozbudowy na potrzeby planowanego zagospodarowania.

Możliwości podłączenia do sieci istnieją od strony ul. Radomskiej i Ikara (wodociąg Ø 200, energia elektryczna, gazociąg średnioprężny, kanalizacja sanitarna Ø 200). W ulicy Radomskiej istnieje kanalizacja deszczowa Ø 400, jednak ze względu na kierunek nachylenia terenu (północny) jej wykorzystanie do obsługi obszaru nie będzie możliwe, natomiast w ulicy Ikara nie ma kanalizacji deszczowej. Z uwagi na konfigurację terenu odprowadzenie ścieków z obszaru wymagać będzie kompleksowego rozwiązania, wspólnie z terenami przeznaczonymi do zagospodarowania w miejscowym planie obszaru położonego w rejonie ulic Ikara, Św. Rocha, Goździków i Radomskiej, uchwalonym w maju 2012 r.

W pobliżu obszaru nie ma sieci ciepłowniczej, należy też przewidywać rozbudowę sieci wodociągowej przystosowanej do zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

9. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W obszarze objętym zmianą studium nie zostały wyznaczone tereny lokalizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy

(-) Zdzisław Wolski