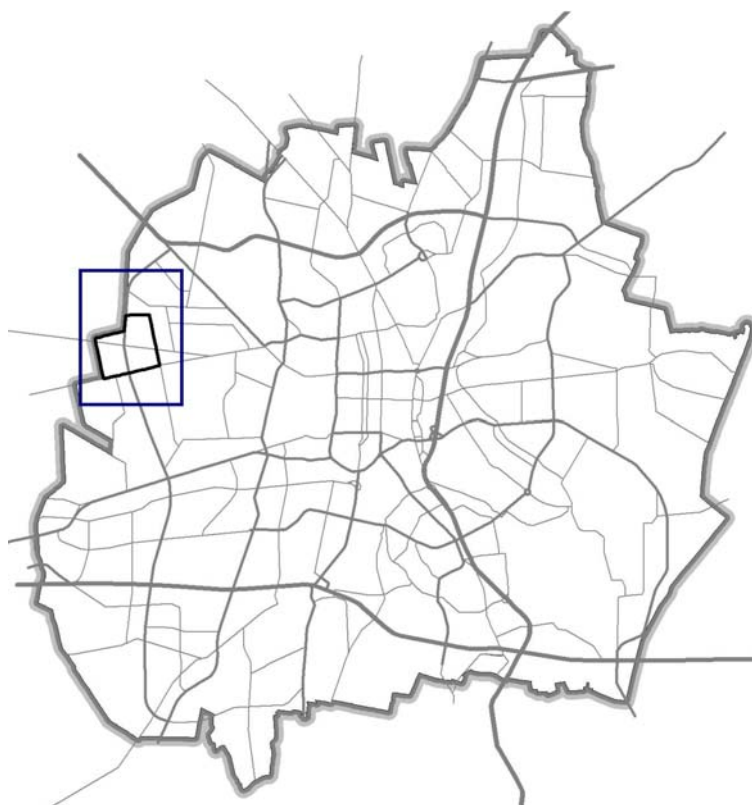


AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DOTYCZĄCYCH OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

1. Prace nad fragmentaryczną zmianą *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy* (zwanego dalej „studium”), przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” z późniejszymi zmianami, podjęto na podstawie uchwały Nr 173/XII/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 19 września 2011 r.

Zmiana studium obejmuje obszar o powierzchni ok. 130 ha, położony w dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wręczyckiej, Wielkoborskiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy z gminami – Wręczyca Wielka i Blachownia.

Z treści uchwały wynika, że zmiana studium ma na celu zmianę dotychczasowych kierunków przeznaczenia terenów, na kierunki obejmujące funkcje – mieszkaniową i usługową.



Rys. 1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - 1) przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą studium, w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150), obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r.:
 - a) strefa ochrony terenów otwartych, o dominującej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu – uprawy polowe i ogrody działkowe, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej w pasmach terenu wzdłuż ulic: Wielkoborskiej, Naftowej i Wejherowskiej,
 - b) strefa zabudowy ekstensywnej, o funkcji dominującej – domy jednorodzinne, małe domy mieszkalne i usługi, wzdłuż ulicy Koniecpolskiej,
 - c) droga publiczna (klasa techniczno-użytkowa „zbiorcza”), łącząca ulicę Wręczycką z ulicą

- św. Rocha, której trasę wyznaczono wzdłuż granicy administracyjnej miasta;
- 2) dotychczasowe kierunki przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego opracowaniem, zgodnie z obowiązującym studium:
 - a) RII (jednostki: R-1, R-2, R-8 i R-9) – tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym,
 - b) MN (jednostki: R-3, R-5 i R-6) – tereny zabudowy jednorodzinnej, wzdłuż ulic – Wielkoborskiej i Koniecpolskiej,
 - c) ZE (jednostki: R-4 i R-7) - tereny otwarte w ciągach dolin, pasma ekologiczne oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym, wymagające ochrony,
 - d) G, Z, L (jednostki: G.53, G.52, Z.109, L.20 i L.21) – tereny dróg publicznych istniejących i projektowanych, tj.:
 - droga klasy techniczno-użytkowej „zbiorcza” – ulica Wręczycka,
 - droga klasy techniczno-użytkowej „lokalna” – ulica Wielkoborska,
 - projektowana droga klasy techniczno-użytkowej „główna” - łącząca ulicę Wielkoborską z ulicą św. Rocha;
 - 3) istniejący sposób zagospodarowania obszaru:
 - a) udział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w powierzchni obszaru objętego zmianą studium wynosi ok. 14%, z czego ok. 2% zajmuje powierzchnia zabudowana, a kolejne 3% powierzchni obszaru objętego opracowaniem zajmują drogi,
 - b) zabudowę i zagospodarowanie terenów charakteryzują funkcje - mieszkaniowa jednorodzinna (dominująca), usługowa, produkcyjna, w tym – związana z produkcją rolniczą oraz rekreacji indywidualnej,
 - c) cechą charakterystyczną obszaru objętego opracowaniem jest zabudowa skupiająca się wzdłuż dróg:
 - wzdłuż ulic - Naftowej i Wielkoborskiej zabudowa tworzy zwarte, przyuliczne pasma, z widoczną przerwą w rejonie skrzyżowania ulic - Wielkoborskiej i Łomżyńskiej, gdzie w lokalnym obniżeniu terenu biegnie trasa rowu otwartego,
 - występują przypadki zabudowy mieszkalnej usytuowanej za pierwszą linią zabudowy względem ulicy Wielkoborskiej,
 - zabudowa przy ulicy Koniecpolskiej tworzy jedną linię zabudowy wzdłuż drogi publicznej,
 - d) zabudowa działek zlokalizowanych przy ulicy Wręczyckiej, mających najczęściej dostęp do dwóch dróg publicznych, ma charakter rozproszony,
 - e) z uwagi na cechy geometryczne działek gruntu (działki wąskie i długie), obiekty zlokalizowane w głębi terenów względem dróg publicznych są najczęściej elementami wspólnego zagospodarowania jednej nieruchomości dla różnych funkcji,
 - f) istotnym elementem przestrzennym zagospodarowania północno-wschodniej części obszaru objętego opracowaniem, są napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV i 30 kV,
 - g) uzbrojenie można uznać za odpowiednie do potrzeb istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz posiadające rezerwy rozwojowe,
 - h) główny szlak komunikacyjny na obszarze objętym opracowaniem - odcinek ulicy Wręczyckiej, zapewnia powiązania ponadlokalne, lecz w stanie obecnym, pod względem techniczno-użytkowym oraz z uwagi na ukształtowanie terenów przyległych do pasa drogowego, nie jest przystosowany do bezpośredniej obsługi terenów z nim graniczących.
 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:
 - 1) zwarte, zabudowane i zagospodarowane obszary, tworzące pasma przyulicznej zabudowy ekstensywnej tworzą, w wymiarze lokalnym, ład przestrzenny:
 - 2) ochrona ładu przestrzennego na obszarze objętym opracowaniem przejawiać się winna:
 - a) w zapobieganiu rozpraszania zabudowy na tereny, które nie są przygotowane pod względem infrastrukturalnym do pełnienia nowej funkcji,
 - b) w zrównoważonym rozwoju obszarów zainwestowanych, w miarę wzrostu intensywności ich wykorzystania, równoległe z rozbudową systemów infrastruktury.
 4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym:
 - 1) stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
 - a) zgodnie z ewidencją gruntów, obszar objęty zmianą studium składa się w ok. 85% z gruntów rolnych, będących użytkami rolnymi klas bonitacyjnych IV-VI,
 - b) ocena przydatności rolniczej wydzielonych kompleksów użytków rolnych jest bardzo słaba,

- c) większość gruntów rolnych w granicach obszaru objętego opracowaniem nie jest wykorzystywana dla potrzeb produkcji rolniczej,
 - d) naturalna sukcesja na tereny długotrwale nieużytkowane rolniczo doprowadziła do ich zadrzewienia i zakrzewienia,
 - e) w granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują lasy,
 - f) na obszarze opracowania funkcjonują pojedyncze fermy drobiu i stawy rybne;
- 2) wielkości i jakości zasobów wodnych:
- a) obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Częstochowa W (GZWP 325),
 - b) obszar objęty zmianą studium znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych,
 - c) w rejonie opracowania stopień narażenia na zanieczyszczenie wód podziemnych - głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) oraz użytkowego poziomu wód podziemnych (UPWP), jest wysoki i średni,
 - d) lokalne obniżenie w południowo-zachodniej części obszaru objętego opracowaniem, obejmujące system rowów i zbiorników wodnych, pokrywa się z dnem doliny rzecznej,
 - e) zagłębienie terenu może być okresowo wilgotne i podmokłe, a poziom wód gruntowych – zmienny, szczególnie w przypadku deszczy nawalnych i gwałtownych roztopów woda może znaleźć się na powierzchni terenu,
 - f) grunty pod wodami zajmują ok. 0,5% powierzchni obszaru opracowania,
 - g) zbiorniki wodne pełnią najczęściej funkcje rekreacyjne, rzadziej – służą produkcji rolniczej;
- 3) wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obszar, będący przedmiotem zmiany studium składa się w przewadze z terenów rolnych, niezabudowanych, zadrzewionych i zakrzewionych, niewykorzystywanych dla potrzeb produkcji rolniczej,
 - b) tereny zabudowane i zagospodarowane zajmują relatywnie niewielką część obszaru opracowania,
 - c) w granicach opracowania przeważają warunki posadowienia obiektów i przydatność terenów do zabudowy - wysoka i średnia, z zaleceniem ochrony przeciwwodnej obiektów,
 - d) obszar opracowania ukształtowany jest ze spadkiem w kierunku południowo-zachodnim,
 - e) w lokalnym obniżeniu, mającym swoje ujście w rejonie skrzyżowania ulicy Wielkoborskiej i Łomżyńskiej, biegnie trasa rowu otwartego,
 - f) ochrony wymaga obniżenie terenowe wraz z systemem rowów otwartych i zbiorników wodnych.
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) w granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary i obiekty wymagające ochrony na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), jak również obiekty bądź miejsca istotne z punktu widzenia krajobrazu miasta, kompozycji jego panoramy, ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego, punkty widokowe, itp.;
 - 2) rejon opracowania nie należy do obszarów rewitalizacji, zgodnie z Miejskim Programem Rewitalizacji dla Częstochowy, przyjętym uchwałą Nr 667/XLV/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 23 maja 2005 r. z późniejszymi zmianami.
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia:
- 1) zagrożenia środowiska i bezpieczeństwa ludności na obszarze objętym opracowaniem:
 - a) ulica Wręczycka – droga publiczna wojewódzka, jest trasą drogową generującą najwyższe poziomy hałasu (poziom dokuczliwy), a ponadto – trasą przewozu benzyny do stacji paliw,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV, z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektów w ich sąsiedztwie,
 - c) dno doliny rzecznej, jako rejon potencjalnego zagrożenia występowania podtopień,
 - d) wysoki stopień narażenia wód GZWP i UPWP na zanieczyszczenie w zachodniej części obszaru;
 - 2) północno-wschodni fragment obszaru objętego opracowaniem obejmują strefy sanitarne, tj. pasy izolujące teren cmentarny od innych terenów, wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r., Nr 52 poz. 315).

7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy:
- 1) wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2004r. Nr 68, poz. 2049 z późniejszymi zmianami), uchwały Nr 520/XLV/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 sierpnia 2009 r. w sprawie przyjęcia strategii rozwoju miasta Częstochowy w perspektywie roku 2025 oraz uchwały Nr 214/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy, w szczególności:
 - a) zahamowanie procesu suburbanizacji, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poza obszary znajdujące się w zasięgu uzbrojenia miejskiego i prawidłowego skomunikowania, z uwagi na wysokie koszty obsługi infrastrukturalnej rozległych lecz słabo zaludnionych obszarów,
 - b) intensyfikacja wykorzystania obszarów już zainwestowanych, uzbrojonych, zdefiniowanych pod względem funkcjonalno-przestrzennym,
 - c) tworzenie skonsolidowanych obszarów intensywnego użytkowania, będących elementami zwartych miast, efektywnie wykorzystujących teren,
 - d) ochrona i racjonalne gospodarowanie elementami środowiska naturalnego zgodnie z zasadami trwałego zrównoważonego rozwoju;
 - 2) sporządzenie dokumentów planistycznych dotyczących obszaru objętego opracowaniem nie zostało ujęte w *Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, przyjętym uchwałą Nr 214/XV/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 22 listopada 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Częstochowy.
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów:
- 1) w ujęciu ogólnym, w strukturze własności nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru objętego zmianą studium dominują prawa przysługujące osobom fizycznym, z wyjątkiem pasów drogowych dróg publicznych, będących przedmiotem praw przysługujących gminie;
 - 2) pod względem klasyfikacji gruntów, istotny udział w bilansie powierzchni obszaru objętego opracowaniem mają:
 - a) użytki rolne klas bonitacyjnych IV-VI, zajmujące łącznie ok. 85% powierzchni obszaru,
 - b) grunty zabudowane i zurbanizowane, które łącznie zajmują ok. 14% powierzchni obszaru,
 - c) grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, zajmujące ok. 0,5% powierzchni obszaru;
 - 3) w latach 2004 - 2014 wydano kilkadziesiąt decyzji o warunkach zabudowy terenu i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, których ustalenia co do zasady wpisują się w lokalne reguły charakteryzujące relacje zabudowy z otoczeniem;
 - 4) w dniu 8 sierpnia 2014 r. Wojewoda Śląski wydał decyzję nr 8/2014 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Autostrady A1 na odcinku Tuszyń – Pyrzowice, część II, odcinek projektowy nr 2 długość 42,8 km – granica woj. łódzkiego/śląskiego – węzeł Zawodzie (z węzłem) odcinek „F” - węzeł Rząsawa (z węzłem) – węzeł Blachownia (z węzłem), od km 417+530,00 do km 437+800,00”, która dotyczy m.in. południowo-zachodniej części obszaru opracowania;
 - 5) kolejne uwarunkowania natury prawnej, dotyczące w sposób bezpośredni lub pośredni obszaru opracowania, związane są:
 - a) ze strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych,
 - b) ze strefami sanitarnymi cmentarza,
 - c) ze strefami technicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) z ograniczeniem dostępności drogi wojewódzkiej,
 - e) z ustaleniami dokumentów planistycznych obowiązujących względem terenów graniczących z obszarem objętym opracowaniem, zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi Miasta Częstochowy, tj.:
 - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wręczyca Wielka, którego zmianę przyjęto uchwałą Nr IX/102/11 Rady Gminy Wręczyca Wielka z dnia 7 lipca 2011 r. z późniejszymi zmianami,
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Blachownia, którego zmianę przyjęto uchwałą Nr 263/L/2010 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 10 maja 2010 r.
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie

przepisów odrębnych:

- 1) aktem prawnym obowiązującym w odniesieniu do południowej części obszaru objętego opracowaniem jest rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych "WIELKI BÓR" w obszarze miasta Częstochowa i miejscowości Nowa Gorzelnia (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2012 r. poz. 3390);
- 2) na mocy rozporządzenia, o którym mowa w pkt 1), na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody:
 - a) zabronione jest:
 - lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętne,
 - lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,
 - składowanie odpadów promieniotwórczych,
 - składowanie środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach,
 - wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem ścieków opadowych,
 - lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich transportu,
 - lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) obowiązują ograniczenia:
 - budowy i rozbudowy dróg publicznych, z wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków i wód opadowych,
 - budowy nowych ujęć, poza służącymi pozyskiwaniu wody dla potrzeb zwykłego korzystania z wód oraz ujęcia wody "WIELKI BÓR".

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji:

- 1) istniejący układ komunikacyjny na obszarze objętym zmianą studium tworzą:
 - a) ulica Wręczycka – droga publiczna wojewódzka (klasa techniczno-użytkowa „zbiorcza”),
 - b) ulica Wielkoborska - droga publiczna powiatowa (klasa techniczno-użytkowa „lokalna”),
 - c) ulica Naftowa i ulica Goździków - drogi publiczne gminne,
 - d) ulica Blachowieńska;
- 2) głównym szlakiem transportu i komunikacji drogowej na obszarze objętym opracowaniem, istotnym również z punktu widzenia powiązań w układzie drogowo-ulicznym miasta, jest odcinek ulicy Wręczyckiej – drogi publicznej kategorii wojewódzkiej (DW-494 Częstochowa-Bierdzany);
- 3) szerokość pasa drogowego ulicy Wręczyckiej, na odcinku mieszczącym się w granicach opracowania, nie spełnia wymogów stawianych przez przepisy odrębne z zakresu ustawy o drogach publicznych, względem minimalnej szerokości jednojezdniowej drogi klasy techniczno-użytkowej „zbiorczej”;
- 4) głównymi elementami projektowanego, zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami studium, układu komunikacyjnego w rejonie opracowania są:
 - a) droga publiczna klasy techniczno-użytkowej „główna”, łącząca m.in. ulicę Wielkoborską z ulicą św. Rocha,
 - b) drogi publiczne klasy techniczno-użytkowej „zbiorcza” - ulica Wręczycka i ulica Koniecpolska,
 - c) droga publiczna klasy techniczno-użytkowej „lokalna” - ulica Wielkoborska;
- 5) zwiększenie intensywności wykorzystania obszaru opracowania wiąże się ze zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego oraz dodatkowym obciążeniem istniejącego układu drogowego, co skutkuje koniecznością jego rozbudowy.

11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:

- 1) główne elementy istniejących systemów uzbrojenia terenu:
 - a) sieć wodociągowa w ulicach: Wielkoborskiej, Koniecpolskiej, Naftowej, Wejherowskiej (odcinek), Wręczyckiej (poza obszarem opracowania) i Blachowieńskiej,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach: Wielkoborskiej, Koniecpolskiej i Wejherowskiej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej w ulicach: Koniecpolskiej i Wejherowskiej;
- 2) brak sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnych wzdłuż ulicy Wręczyckiej (odcinek niezabudowany);
- 3) uwarunkowania związane z projektowanym uzbrojeniem terenu:
 - a) w pierwszej kolejności wykorzystanie rezerw rozwojowych istniejących systemów uzbrojenia terenu,

- b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków i wód grawitacyjnie wymaga trasowania nowych elementów układu drogowego z uwzględnieniem ukształtowania terenu,
- c) zapewnienie zasilania w energię elektryczną wymaga rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

12. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych: decyzja Wojewody Śląskiego nr 8/2014 z dnia 8 sierpnia 2014 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dotyczy południowo-zachodniego fragmentu obszaru będącego przedmiotem zmiany studium.

13. Na obszarze objętym zmianą studium nie występują:

- 1) obszary naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) tereny górnicze, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) potrzeby ochrony przeciwpowodziowej.

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-) Zdzisław Wolski

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