

**AKTUALIZACJA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DOTYCZĄCYCH OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM**

Rys. Q.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów.

- 1) Zmiana studium została podjęta na podstawie uchwały nr 712/LXII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 czerwca 2010 r. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków

przeznaczenia terenu obejmującego obszar dzielnicy Mirów, o powierzchni ok. 1280 ha (12,8 km²).

- 2) Niniejsza zmiana studium ma na celu weryfikację istniejących kierunków zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z przepisami prawa oraz wskazania możliwości lokalizacji nowej zabudowy, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju i wysokich walorów przyrodniczo – krajobrazowych obszaru.
- 3) W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r., obowiązującym do 31 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150) w granicach objętych zmianą studium:
 - a) obszar położony wzdłuż ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej oznaczono jako strefa zabudowy ekstensywnej (tereny dopuszczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej),
 - b) obszar położony między ulicami Mstowską, Turystyczną i Bursztynową, a także rejon ul. Mącznej oznaczono jako strefa ochrony terenów otwartych z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy istniejących ulicach,
 - c) tereny między linią zabudowy ul. Mirowskiej a ul. Legionów aż do Góry Ossona, a także Góra Sołek z terenami przyległymi oraz obszar przy granicy administracyjnej miasta w rejonie ul. Krańcowej oznaczono jako strefa lasów i parków leśnych,
 - d) tereny położone w dolinie Warty określono jako strefa zieleni niskiej,
 - e) obszar Góry Kokocówki wskazano jako projektowany rezerwat przyrody,
 - f) teren cmentarza przy ul. Mirowskiej oznaczono jako strefa ochrony terenów otwartych.

Układ komunikacyjny Mirowa opiera się o ul. Mstowską i Mirowską. Południową granicę dzielnicy stanowi ul. Legionów, a zachodnią projektowana wschodnia wewnętrzna obwodnica miasta. Pozostałe ulice stanowią układ uzupełniający.

- 4) W studium przyjętym 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", dla obszaru objętego zmianą studium ustalono następujące kierunki przeznaczenia:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dot. obszarów położonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych dzielnicy: ul. Mącznej, ul. Mstowskiej, ul. Hektarowej, ul. Bursztynowej, ul. Wodociągowej;
 - b) UR/MN – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności – dot. obszaru położonego wzdłuż ulic: Mirowskiej, Filtrowej i Komornickiej;
 - c) RI – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – dot. obszaru położonego po wschodniej stronie opracowania pomiędzy zabudową MN,
 - d) RII – tereny rolne o obniżonym potencjale produkcyjnym – dot. obszarów w centralnej części opracowania oraz w części północnej – rejon ul. Mącznej,
 - e) ZL – tereny leśne oraz strefa zwiększania lesistości – dot. obszarów położonych na południe od Góry Ossona oraz wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej miasta, jak również na granicy z dzielnicą Wyczerpy (na północny zachód od ul. Mącznej),
 - f) ZE – tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo–krajobrazowym wymagające ochrony – dot. obszarów wokół Góry Ossona, Góry Kokocówki oraz w dolinie rzeki Warty,
 - g) ZU – tereny zieleni urządzonej – dot. obszarów zieleni położonych na północ od ul. Komornickiej i wokół kamieniołomu Góry Sołek,
 - h) PU II – tereny przemysłowo–usługowe – dot. obszaru położonego wzdłuż ul. Legionów, na północ od huty,

- i) U/ZU – tereny usług z zielenią urządzoną – dot. dużego obszaru zlokalizowanego pomiędzy projektowaną drogą G.32, ul. Legionów i projektowaną ul. Głogową (Z.44), stadniny koni przy ul. Mstowskiej oraz terenu usług publicznych w rejonie skrzyżowania ulic: Mirowskiej, Mstowskiej i Hektarowej,
 - j) ZC – tereny cmentarzy – dot. terenu cmentarza parafialnego przy ul. Mstowskiej,
 - k) G.34 – planowana droga klasy głównej w ciągu ul. Legionów, wymagająca opracowania szczegółowej koncepcji przebiegu, stanowiąca wschodnią wewnętrzną obwodnicę miasta łącząca ulicę Batalionów Chłopskich z projektowaną drogą S2 (w ciągu drogi krajowej nr 46).
- 5) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W granicach zmiany studium obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 Częstochowa–Bobyry (uchwała Rady Miasta Częstochowy nr 610/XLIII/2005 z 18 kwietnia 2005 r.).

Teren planu miejscowego ogranicza się do obszaru projektowanego przebiegu gazociągu wraz z terenem urządzeń technologicznych gazociągu. Plan miejscowy obejmuje pas terenu od strony gminy Mstów, przez Jar w Mirowie do ul. Turystycznej i dalej na południe do ul. Legionów.

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Częstochowie w dzielnicy Mirów w rejonie ulic: Komornickiej, Mirowskiej, Mstowskiej, Mącznej i granicy miasta (uchwała Rady Miasta Częstochowy nr 727/LXIII/2010 z 25 sierpnia 2010 r.).

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny w północnej części Mirowa i realizuje politykę przestrzenną określoną w dotychczasowym studium. Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone zostały tereny położone wzdłuż ul. Mącznej, oraz w południowej części planu wzdłuż ulicy Komornickiej i Mstowskiej. Pozostałe tereny to przede wszystkim zieleni ekologiczna (dolina Warty, w tym obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi) oraz tereny rolne. Na północ od ul. Komornickiej znajdują się tereny zieleni, sportu i rekreacji.

- 6) Istniejący sposób zagospodarowania obszaru:

- a) wzdłuż ulicy Mirowskiej i Mstowskiej występuje zwarta przyuliczna zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełniona zabudową o funkcji usługowej lub produkcyjnej (głównie handel lub rzemiosło),
- b) wzdłuż ulic: Komornickiej, Hektarowej, Bursztynowej i Mącznej oraz odcinków ulic: Wodociągowej i Turystycznej – zlokalizowana jest zwarta przyuliczna zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z nieznacznym udziałem zabudowy zagrodowej,
- c) przy ulicy Mstowskiej, w pobliżu skrzyżowania z ulicą Wodociągową, zlokalizowany jest cmentarz parafialny, a tuż obok niego stadnina koni,
- d) w rejonie ulic: Prędziszów, Turystycznej, Skalnej – następuje stopniowa urbanizacja terenów rolnych poprzez lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- e) przy skrzyżowaniu ulic: Mirowskiej, Mstowskiej i Hektarowej zlokalizowana jest zabudowa usług użyteczności publicznej (szkoła, kościół),
- f) wzdłuż ulicy Krańcowej, na terenach położonych wśród obszarów leśnych powstaje nowa zabudowa o charakterze rezydencjonalnym,
- g) pozostałe tereny są terenami rolnymi niezabudowanymi, w niewielkim stopniu wykorzystywanymi dla prowadzenia produkcji rolnej, częściowo stanowiącymi odłogi. Znajdują się również tereny z roślinnością ruderalną oraz niezainwestowane tereny doliny Warty. W granicach opracowania znajdują się również cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym skałki i wyniesienia terenu jak np. Góra Ossona, Góra Kokocówka, Góra Sołek, Góra Kamyk,
- h) na terenie opracowania zlokalizowane są studnie ujęcia wody „Srocko–Olsztyn” ze stacją pomp przy ul. Mirowskiej w pobliżu skrzyżowania z ul. Filtrową,

- i) w północnej części dzielnicy Mirów, w rejonie ul. Zawodziańskiej i Mącznej, zlokalizowane jest złoże kruszywa naturalnego (piasku) kat. C1 „Tomala” o zasobach bilansowych 96089 Mg. Złoże znajduje się na działkach nr: 6/1, 6/2, 7, 8/2, obręb 124.

7) Stan prawny terenów.

Nieruchomości położone w granicach obszaru objętego zmianą studium generalnie stanowią własność osób fizycznych. Pasy drogowe istniejących dróg publicznych oraz pojedyncze działki rozmieszczone na całym obszarze należą do gminy, a lasy i działka ewidencyjna rzeki Warty są w posiadaniu Skarbu Państwa.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna.

1) Istniejący układ komunikacyjny.

W granicach obszaru objętego zmianą studium zlokalizowane są następujące drogi powiatowe: ul. Mirowska, ul. Wodociągowa, ul. Zawodziańska, ul. Mstowska oraz drogi gminne: ul. Mączna, ul. Krańcowa, ul. Hektarowa, ul. Skalna, ul. Wiejska, ul. Rozdolna, ul. Prędziszów, ul. Bursztynowa, ul. Turystyczna, ul. Kwiatowa, ul. Głogowa, ul. Falista, ul. Skarpowa, ul. Morska, ul. Morenowa, ul. Komornicka, ul. Filtrowa.

2) Projektowany układ komunikacyjny.

W ramach projektowanego układu komunikacyjnego dzielnicy studium wskazuje realizację nowych odcinków dróg oraz przebudowę niektórych istniejących w celu poprawy dostępności komunikacyjnej. Do najważniejszych inwestycji w tym zakresie, zgodnie z obowiązującym studium należą:

- droga G.32 – po śladzie istniejącej ulicy Morenowej - przedłużenie od ul. Mirowskiej w kierunku południowym i przebudowa istniejącego odcinka,
- droga G.17 – ulica Legionów,
- droga G.34 - przedłużenie ul. Legionów w kierunku południowym – budowa w klasie technicznej G,
- droga Z.44 (ul. Głogowa) i droga Z.39 (ul. Zawodziańska) – przebudowa do klasy technicznej Z.

3) Uwarunkowania związane z uzbrojeniem terenu.

Obszar objęty zmianą studium jest położony w zasięgu istniejącego uzbrojenia pozwalającego na zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz.

W związku z dużym zróżnicowaniem ukształtowania powierzchni rozbudowa i realizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków i wód w sposób grawitacyjny wymaga odpowiedniego ukształtowania układu projektowanych dróg, głównie dojazdowych. W wielu przypadkach jednak realizacja kanalizacji tłocznej będzie niezbędna.

4) Uwarunkowania związane z infrastrukturą techniczną.

Przez obszar zmiany studium przebiegają sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, w tym linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (220 kV, 110 kV), sieci gazowe wysokiego ciśnienia, rurociąg wody surowej. Zlokalizowane są tu również studnie ujęcia wody „Srocko - Olsztyn”.

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz.

1) Obszar objęty zmianą studium:

- a) posiada wybitne walory krajobrazowe i przyrodnicze, dzięki czemu należy do najcenniejszych pod tym względem w granicach administracyjnych miasta,
- b) jest istotny dla miasta i regionu ze względu na występowanie powiązań przyrodniczych – Park Krajobrazowy Orlich Gniazd wraz z otuliną (obejmujący północną i wschodnią część obszaru opracowania), obszar Natura 2000 PLH 240026 „Przełom Warty koło Mstowa”

oraz dolina rzeki Warty. Z obszarem opracowania – od strony wschodniej, bezpośrednio sąsiaduje obszar Natura 2000 PLH 240015 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska”,

- c) posiada zróżnicowane ukształtowanie terenu, a deniwelacje sięgają 80 m (dolina Warty położona jest na wysokości ok. 230 m n.p.m, a najwyższy punkt – Góra Ossona ma 316 m n.p.m.,
 - d) w granicach opracowania wyróżnia się następujące strefy i stanowiska cenne przyrodniczo (na podstawie opracowania pn. „Przyroda Częstochowy”, Częstochowa 2009 r.): Gąszczyk, Jar w Mirowie, Popławski Dół, Skarpa w Mirowie, Brama Mirowska, Murawa w Mirowie, Starorzecze pod Gąszczykiem, Bory za Hutą, Góra Sołek, Łąki w Wyczerpach, a także Góra Kamyk, Góra Kokocówka, Góra Ossona określane jako Jurajskie pagóry,
 - e) posiada tereny występowania roślin chronionych (w rejonie Góry Kokocówki),
 - f) obejmuje w większości tereny o korzystnych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy, przy czym na części obszarów występują niekorzystne warunki topoklimatyczne (północna ekspozycja terenu).
 - g) w części położony jest w obszarze ekspozycji panoramy miasta i sanktuarium jasnogórskiego.
 - h) w granicach obszaru objętego zmianą studium do obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustaw szczególnych należy zaliczyć:
 - grunty leśne – chronione przed zmianą sposobu użytkowania; zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele jest uzależniona od uzyskania odrębnych zgód w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - strefy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Srocko - Olsztyn” – obszar A i B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody – chronioną Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 113 poz.1818),
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1 wyznaczony na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego,
 - stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują przepisy dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.
- 2) W granicach obszaru objętego zmianą studium:
- a) występują obszary obserwacji archeologicznej, zlokalizowane przede wszystkim w północnej części obszaru opracowania, po obu stronach doliny Warty; nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii; nie utworzono parku kulturowego,
 - b) występują wody powierzchniowe – dolina rzeki Warty, dla której ustanowiono granice obszarów zagrożenia powodziowego, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) występuje udokumentowane złożo kopalin (złożo kruszyw naturalnych /piasku/ „Tomala”) bez ustanowionego obszaru lub terenu górniczego; nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
 - d) nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko lub tereny zdegradowane mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: obszary ograniczonego użytkowania i obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) brak jest: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska,
 - f) nie występują obszary lub obiekty wymagające rehabilitacji lub rekultywacji,
 - g) nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,

h) nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta.

Zmiana studium została podyktowana między innymi dużą ilością wniosków mieszkańców o przeznaczenie terenów pod zabudowę.

Istotnym zagadnieniem przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym, będzie bezkonfliktowe powiązanie terenów zabudowanych i wskazanych pod zabudowę z wymogami ochrony przyrody i krajobrazu oraz występowania innych obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę musi uwzględniać istniejące i projektowane formy ochrony przyrody, których granice są określone na rysunku studium. Wskazanie ich, jako obszarów o najwyższych wartościach krajobrazowych i przyrodniczych w strukturze miasta, determinuje odpowiednią, rygorystyczną politykę kształtowania zabudowy, w szczególności na terenach dotąd nie wskazanych pod zainwestowanie.

Przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym należy uwzględnić:

- położenie przy drogach o istotnym dla miasta znaczeniu komunikacyjnym (ul. Legionów), umożliwiające rozwój działalności produkcyjnych i usługowych,
- istniejące i projektowane formy ochrony przyrody oraz wysokie walory krajobrazowe,
- konieczność wykreowania przestrzeni stanowiącej bufor między strefą mieszkaniową i produkcyjno – usługową,
- tradycje i aktywność ludności związaną z prowadzeniem rzemiosła, usług lub produkcji,
- konieczność dostosowania kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów do ograniczeń wynikających z ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód w głębszych,
- konieczność dostosowania kierunków zagospodarowania do uwarunkowań związanych z przydatnością terenów pod zabudowę,
- konieczność ochrony istniejących gruntów leśnych oraz zwiększenia ilości terenów leśnych lub zadrzewionych w granicach administracyjnych miasta,
- konieczność dostosowania kierunków zagospodarowania do istniejących i projektowanych stref technologicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- preferowany ekstensywny charakter zabudowy.

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-) Zdzisław Wolski

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

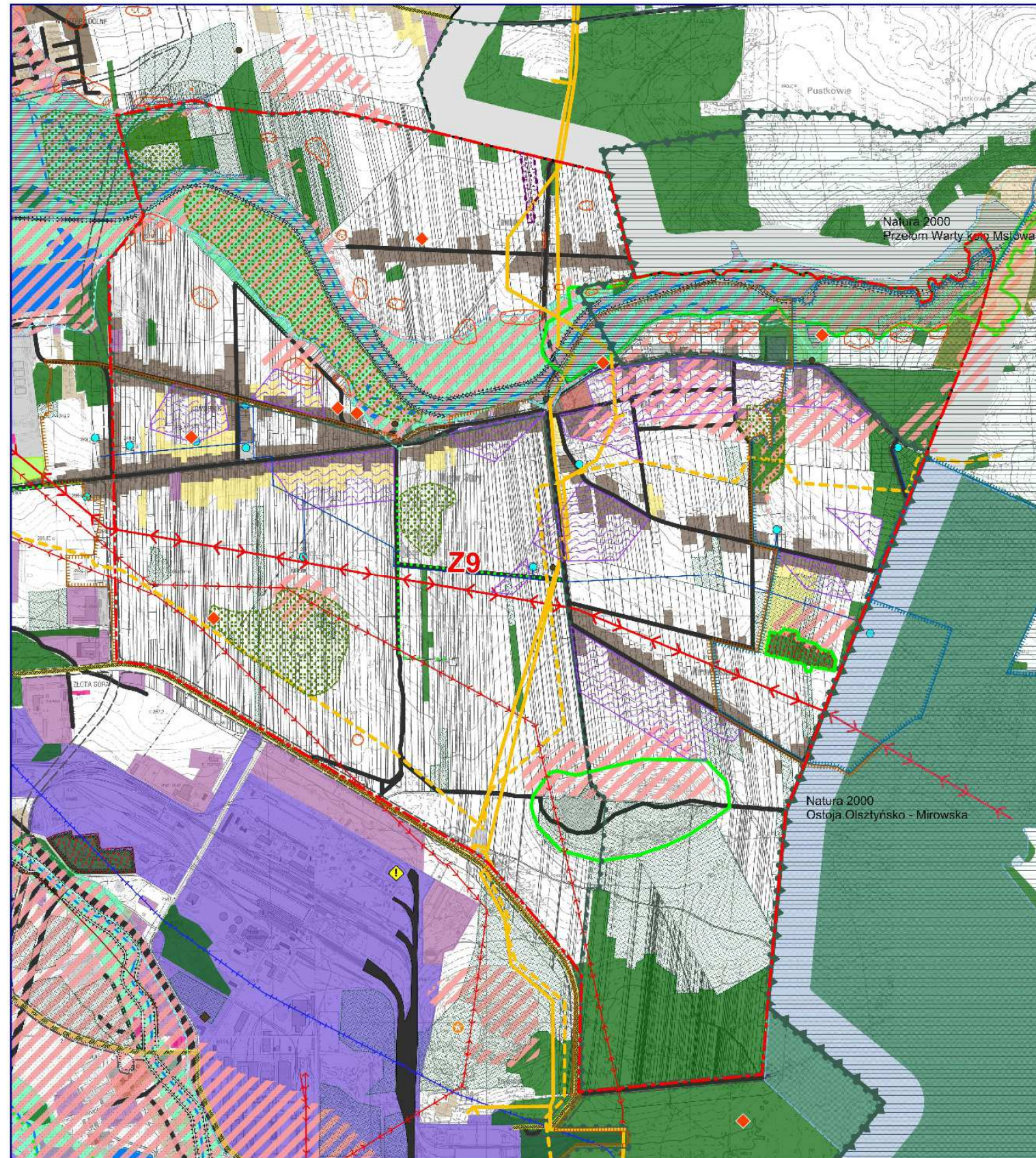
CZĘSTOCHOWA

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZĘSTOCHOWA W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBSZAR DZIELNICY MIRÓW



SKALA 1:10 000
(pomniejszenie)

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Granicą zmiany studium

UŻYTKOWANIE TERENÓW:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny usług publicznych
- Tereny produkcji, handlu, baz i składów
- Tereny produkcji rolniczej
- Tereny infrastruktury
- Lasy
- Wody
- Cmentarze

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I KULTUROWE:

- Granicą Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd
- Granicą otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd
- Obszar Natura 2000 Ostoja Olsztyńsko - Mirowska
- Obszar Natura 2000 Przełom Warty k. Mstowa
- Siedliska roślin chronionych
- Obszary zachowania bioróżnorodności
- Tereny zieleni ekologicznej
- Tereny zakrzewioli
- Szpalety drzew
- Obszary cenne pod względem przyrodniczym
- Strefa szczególnego zagrożenia powodziowego (1 raz na 100 lat)
- Obszary zagrożone podtopieniami
- Obszary o niekorzystnych warunkach topoklimatycznych
- Skumulowane niekorzystne warunki fizjograficzne
- Stanowiska archeologiczne (punktowe)
- Stanowiska archeologiczne (obszarowe)
- Złóża kruszyw naturalnych

UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURALNE:

- Linia elektroenergetyczna 220kV
- Linia elektroenergetyczna 110kV
- Przepompownie ścieków
- Oczyszczalnia ścieków
- Kolektory kanalizacji sanitarnej
- Gazociąg wysokiego ciśnienia (stniejące)
- Gazociąg wysokiego ciśnienia (projektowane)
- Rurociąg wody surowej
- ujęcia wody
- obszar A strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
- obszar B strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
- Ciągi komunikacyjne