

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

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium

Zmiana studium została zainicjowana uchwałą Nr 712/LXII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 28 czerwca 2010 r. Zakres przestrzenny zmiany studium dotyczy dzielnicy Mirów, w szczególności terenu ograniczonego ulicami Legionów i Brzyszkowską na południu, granicą administracyjną miasta na wschodzie i północy oraz projektowaną ulicą G.32 na zachodzie. Obejmuje obszar ok. 1280 ha (12,8 km²).

Dokument zmiany studium obejmuje część graficzną i tekstową, a jej przedmiotem jest weryfikacja przyjętych kierunków przekształceń pod kątem udostępnienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wskazania terenów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz na podstawie przepisów szczególnych z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu unikatowych wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Zakres merytoryczny zmiany studium uwzględnia obowiązujące przepisy prawa, w tym przede wszystkim dotyczące: planowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jt. Dz. U. z 2015 poz.199 z późn. zm.), ochrony środowiska (ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), prawa wodnego (ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, jt. Dz. U. z 2012 r. poz.145 z późn. zm.).

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Częstochowy przyjęte 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" określa tereny w granicach niniejszej zmiany głównie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (UR/MN), tereny przemysłowe i produkcyjne (PU II), tereny usługowe z zielenią urządzoną (U/ZU), tereny zieleni (ZU), tereny otwarte w ciągach ekologicznych (ZE) oraz tereny rolne i leśne (RI, RII, ZL), w tym przeznaczone do zalesienia.

Obszar w granicach zmiany studium jest zróżnicowany pod względem urbanistycznym i krajobrazowym. Występują tutaj zarówno formy prawnej ochrony przyrody, tereny objęte ochroną wynikającą z przepisów prawa wodnego, tereny wymagające ochrony ze względów przyrodniczych i krajobrazowych, istniejące i projektowane magistralne sieci infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze powyższe oraz konieczność uwzględnienia celu zmiany studium określonego uchwałą intencyjną jak również wnioski od mieszkańców, za główny kierunek przekształceń w strukturze przestrzennej tej części miasta przyjęto zasadę równoważenia rozwoju zabudowy z wymogami ochrony środowiska i ograniczeniem intensywności przyszłej zabudowy mieszkaniowej.

Rozwiązania przyjęte w zmianie studium dotyczą przede wszystkim:

określenia i wskazania nowych obszarów chronionych na podstawie właściwych przepisów o ochronie przyrody – obszaru Natura 2000 Przełom Warty koło Mstowa;

określenia powiązań ekologicznych między unikalnymi formami krajobrazowymi i przyrodniczymi, wskazanymi w studium jako tereny ZE, których część proponuje się do objęcia ochroną na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody, w tym w szczególności: Góry Kokocówki, Góry Ossona, Góry Kamyk, Murawy w Mirowie, Jaru w Mirowie, obszaru pn. Gąszcz, Doliny Warty, Skarpy w Mirowie, Popławskiego Dołu, Góry Sołek, Łąk w Wyczerpach;

wskazania granic obszaru A i B strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Srocko – Olsztyn”;

uwzględnienia przebiegu istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia terenu, w tym gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia, linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;

uwzględnienia, jak również weryfikacji przebiegu i lokalizacji infrastruktury wodno – kanalizacyjnej, w tym rurociągu wody surowej i ujęć wody;

uwzględnienia udokumentowanego złoza kruszyw naturalnych kat. C1 „Tomala”;

weryfikacji obszarów zagrożenia powodziowego;

uwzględnienia istniejących granic Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd wraz z otuliną;

rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach i intensywności zabudowy w zależności od uwarunkowań i wymogów ochronnych, w tym przede wszystkim wyodrębnienie w strukturze dzielnicy terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności – oznaczonych jako MN I;

zmiany funkcji dla terenów położonych na północ od ul. Legionów i na południe od pasa zabudowy przy ul. Mirowskiej na ochronną (jako tereny otwarte wymagające ochrony przed zabudową);

zmiany funkcji dla terenów rolnych (oznaczonych symbolem R.II) położonych na północ od ul. Mącznej i w rejonie ul. Hektarowej, Wiejskiej i Skalnej na funkcję R.III/MN - tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego;

uwzględnienia i analizy wniosków złożonych przez organy i instytucje oraz mieszkańców i inwestorów.

Powyższe rozwiązania mają na celu ucytelnienie struktury przestrzennej dzielnicy Mirów oraz dostosowanie sposobu i rodzaju zabudowy do istniejących uwarunkowań i wymogów ochrony przyrody. Na tej podstawie obszary położone we wschodniej części dzielnicy będą charakteryzowały się mniejszą intensywnością zabudowy, która również w mniejszym stopniu będzie ingerowała w walory krajobrazowe i przyrodnicze tej części miasta. Część zachodnia dzielnicy będzie w dalszym ciągu rozwijała się w formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Umowną granicę tych struktur stanowi ul. Turystyczna, która jednocześnie wyznacza zachodnią granicę otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd. Nowe tereny wskazane do zabudowy zostały wyznaczone wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. W części zostały one rozszerzone o kolejne pasma zabudowy. Przyjęte w studium rozwiązania są kontynuacją polityki przestrzennej określonej w obowiązującym dotychczas dokumencie.

2. Synteza ustaleń zmian w studium

- 1) 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 2010 r. - 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 2011 r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Wyczerpy, w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulicy Makuszyńskiego i Solnej, o powierzchni ok. 74 ha,
 - c) Nr 457/XXV/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r. - dot. obszaru położonego w dzielnicy Kiedrzyń w rejonie ulic: Sejmowej, Ludowej i Młodości, o powierzchni ok. 170 ha;
 - d) Nr 459/XXV/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r. - dot. obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulicy Korfantego, o powierzchni ok. 21 ha,
 - e) Nr 507/XXVIII/2012 z dnia 22 listopada 2012 r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Grabówka w rejonie ulic: w rejonie ulic Gminnej, Św. Rocha i Krzemiennej, o powierzchni ok. 47,4 ha,
 - f) Nr 726/XL/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, o powierzchni ok. 290 ha,

- g) Nr 915/LI/2014 z dnia 10 kwietnia 2014 r. – dot. obszaru położonego w rejonie ulic: Ikara i Radomskiej, o powierzchni ok. 11 ha,
- h) Nr 34.VI.2015 z dnia 15 stycznia 2015 r. – dot. dzielnicy Lisiniec, w rejonie ulic: Wręczyckiej, Wielkoborskiej i granicy administracyjnej miasta Częstochowy o powierzchni ok. 130 ha.

zostały opracowane w formie ujednoliconego projektu studium, zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz.1233).

- 2) W zakresie zmian w strukturze przestrzennej obszaru zmiany studium wprowadzono nowy kierunek przeznaczenia terenu, w ramach strefy mieszkaniowej, o symbolu MN I – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, dla którego określono wskaźniki kształtowania zabudowy oraz możliwe kierunki zmian i ograniczenia w zagospodarowaniu. Dla terenów oznaczonych symbolem MN I wskazuje się:
 - a) wzmocnienie, rozwój i utrzymanie funkcji mieszkaniowej oraz przyrodniczo – ekologicznej;
 - b) zakaz rozwoju funkcji produkcyjnej;
 - c) ograniczenie lub warunkowe dopuszczenie usług (publicznych i „komercyjnych”);
 - d) kontrolę rozwoju funkcji komunalno – technicznych;
 - e) możliwość realizacji zabudowy agroturystyki, turystycznej i rekreacyjnej;
 - f) możliwość prowadzenia gospodarstw rolnych i hodowlanych w ograniczonym zakresie;
 - g) możliwość wprowadzania zalesień.
- 3) Jako tereny oznaczone symbolem MN I wskazano obszary położone na wschód od ul. Turystycznej, a także przy ulicach: Mącznej i Morskiej, których rozwój powinien odbywać się z uwzględnieniem wysokich walorów przyrodniczych i ochronnych. Istotnym czynnikiem decydującym o zmniejszeniu intensywności zabudowy jest również ograniczona możliwość obsługi w istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną.
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolem MN I wprowadzono następujące wskaźniki:
 - a) liczba działek / mieszkań na 1 ha – od 3 do 8 (dla nowych terenów wskazanych do zainwestowania);
 - b) średnia powierzchnia użytkowa mieszkania – 150 m²;
 - c) liczba osób na 1 mieszkanie – 3.

Wskaźniki i parametry charakteryzujące zagospodarowanie terenów nie są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast mogą być wykorzystywane pomocniczo w planowaniu systemów rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 5) Wprowadzono nowe tereny o funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności oraz dokonano zmiany funkcji terenów mieszkaniowych (oznaczonych dotychczas symbolem MN) głównie we wschodniej części obszaru, która wymaga ochrony ze względów przyrodniczych i krajobrazowych oraz ochronnych związanych z lokalizacją stref ochrony pośredniej ujęcia wody „Srocko – Olsztyn”.
- 6) Dokonano zmiany funkcji terenów rolnych oznaczonych symbolem R.II na tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego oznaczone symbolem RIII/MN w rejonie ulic: Mącznej i Zawodziańskiej oraz ulic: Hektarowej, Wiejskiej i Skalne. Dla tych terenów zaproponowano wskaźniki zabudowy jak dla funkcji MN I.
- 7) Dokonano zmian terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZU: zmniejszając ich powierzchnię na obszarze objętym zmianą studium na korzyść terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej – UR/MN; wprowadzono teren oznaczony symbolem L-52.ZU jako osiedlowe centrum rekreacyjno – sportowe.
- 8) Skorygowano granice terenów oznaczonych symbolem ZE (tereny otwarte w ciągach dolin /pasma ekologiczne/ oraz tereny cenne pod względem przyrodniczo – krajobrazowym wymagające ochrony) stanowiące nie tylko system powiązań zieleni miejskiej, ale również obszary wymagające ochrony ze względu na swoje walory przyrodniczo – krajobrazowe.

- 9) Wprowadzono granice obszarów Natura 2000: zlokalizowanego w granicach zmiany studium (Przełom Warty koło Mstowa) oraz sąsiadującego bezpośrednio z obszarem zmiany studium (Ostoja Olsztyńsko - Mirowska). Uwzględniono jednocześnie istniejące formy ochrony przyrody - Park Krajobrazowy Orlich Gniazd wraz z otuliną.
- 10) Ograniczono możliwość zainwestowania kubaturowego na terenach w sąsiedztwie G. Kamyk, która powinna pełnić rolę krajobrazową i przyrodniczą. Obszar ten stanowi poza tym ważny element powiązań ekologicznych terenów „Złotej Góry” z terenami Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.
- 11) Zaproponowano nowe obszary do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody w celu zapewnienia ciągłości przyrodniczej oraz unikalnego charakteru przyrodniczego i krajobrazowego Mirowa.
- 12) Dokonano analizy terenów leśnych i przeznaczonych pod zalesienie, zgodnie ze stanem faktycznym i planem urządzenia lasu.
- 13) Oznaczono na rysunku zmiany studium złożę kruszywa naturalnego kat. C1 „Tomala”.
- 14) Skorygowano granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Warty (w zakresie średniego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi wynoszącego raz na 100 lat – Q1%), zgodnie z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego.
- 15) Pozostałe kierunki przekształceń w strukturze przestrzennej obszaru objętego zmianą studium (w tym dotyczące dziedzictwa kulturowego, inwestycji celu publicznego, układu komunikacyjnego), ze względu na obowiązujące uwarunkowania nie uległy zmianom.

Przewodniczący
Rady Miasta Częstochowy
(-) Zdzisław Wolski

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