

**TREŚĆ PUNKTU IV.A DODANEGO DO CZĘŚCI IV TEKSTU STUDIUM - UZASADNIENIE
ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM, STANOWIĄCEGO ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 825/LI/2005 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY
Z DNIA 21 LISTOPADA 2005 ROKU**

„ IV.A. Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 448/XL/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 marca 2009 r. dotyczy fragmentu obszaru miasta o powierzchni ok. 7 ha, położonego w dzielnicy Bleszno w rejonie ulic Bohaterów Katynia i Różanej. Jest to obszar oznaczony symbolem U-27.UH na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy". Kierunki przeznaczenia terenu dla obszaru U-27.UH obejmowały usługi typowe dla lokalnego ośrodka usługowo-handlowego, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. W stanie istniejącym teren jest niezagospodarowany. Istotnym uwarunkowaniem wyznaczenia lokalizacji planowanego ośrodka usługowo-handlowego była publiczna własność terenu - w części grunty Skarbu Państwa, a w części Gminy Częstochowa. Po uchwaleniu studium w r. 2005 nastąpiła zmiana sytuacji własnościowej obszaru - część stanowiąca pierwotnie grunty Skarbu Państwa, stała się własnością prywatną, zaś część pozostająca we władaniu gminy jest mało przydatna na cele utworzenia takiego ośrodka, ze względu na kształt terenu oraz dostępność komunikacyjną. Nowi właściciele prywatnej części terenu złożyli wnioski dotyczące jego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, głównie wielorodzinną. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym występujących w otoczeniu obszaru od czasu uchwalenia studium wskazała na zasadność zmiany funkcji terenu i odstąpienie od rezerwowania terenu na cele ośrodka usługowego. Zmiany zachodzące w strukturze sieci handlowej Częstochowy od czasu uchwalenia studium w roku 2005 polegają na postępującej koncentracji (zwiększanie udziału obiektów wielkopowierzchniowych). Przy zmniejszającej się licznie mieszkańców i zarazem ograniczonym przyroście wydatków konsumpcyjnych ludności, kształtowanie się nowych ośrodków handlowo-usługowych rangi dzielnicowej opartych o centra komercyjne jest prawdopodobne tylko w obszarach o wysokiej gęstości zaludnienia. W obszarach o niskiej intensywności zabudowy bardziej właściwym kierunkiem obsługi mieszkańców będzie rozwój rozproszonej sieci małych obiektów. W otoczeniu obszaru planowanego ośrodka zauważa się rozwój takich właśnie obiektów, poprawił się również standard ośrodka usługowo-handlowego przy ul. Bohaterów Katynia na terenie osiedla wielorodzinnego. Odległość ok. 1 km od obszaru będącego przedmiotem zmiany ustaleń studium zapewnia akceptowalną dostępność przestrzenną dla obszarów zabudowy o niskiej intensywności. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym teren cechuje się wysoką przydatnością do zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Nie stwierdzono występowania zagrożeń naturalnych lub antropogenicznych, ani innych szczególnych uwarunkowań zagospodarowania terenu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, zaproponowano zmianę kierunku przeznaczenia obszaru oznaczonego dotychczas symbolem U-27.UH na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz budownictwa wielorodzinnego z dopuszczeniem usług wzbogacających funkcję mieszkaniową, zmieniając oznaczenie na "U-27.MW/MN".