

## UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

Zmiana Studium została wywołana uchwałą Nr 498/XLIV/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. Zmiana studium dotyczy kierunków przeznaczenia terenu położonego w dzielnicy Wyczerpy-Aniołów (Rząsawy), w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic Makuszyńskiego i Solnej, o łącznej powierzchni 74 ha, który obecnie jest niezagospodarowany i stanowi głównie użytki rolne.

Obszar zmiany w Studium obowiązującym, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, oznaczony jest symbolem M-16.PU II i przeznaczony jest na rozwój terenów przemysłowo-usługowych z możliwością lokalizacji między innymi: nieuciążliwego przemysłu, baz, składów, terenów sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, handlu hurtowego i giełdowego prowadzącego głównie sprzedaż materiałów inwestycyjnych i dla zaopatrzenia przedsiębiorstw.

Zmiana Studium miasta Częstochowy, w opisanym powyżej fragmencie, wynika z zainteresowania potencjalnego inwestora budową centrum handlowo-usługowo-składowego, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Zmiana Studium ustala dla obszaru M-16 kierunek przeznaczenia PUII/PUH – tereny przemysłowo-handlowe poszerzające zakres dotychczasowego przeznaczenia PUII dodatkowym, równorzędnym kierunkiem PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe oraz oznacza obszar zmiany jako „obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”.

Modyfikacja zapisów kierunków przeznaczenia PUII i PUH sprowadza się do uwzględnienia prawomocnego wyroku NSA sygn. akt II OSK 751/07 z dnia 19 marca 2008 r. (WSA sygn. akt II SA/GI 143/06 z dnia 28 grudnia 2006 r.) w zakresie stwierdzonej niezgodności z prawem uchwały w części III tekstu Studium, w zakresie ograniczenia wielkości obiektów handlu detalicznego oraz rozróżnienia ich branży. Dodatkowo zmodyfikowano zapis w studium o zakazie lokalizacji obiektów usług rozrywki i rekreacji na obowiązek ustalenia zakazu lub ograniczenia ich lokalizacji w planie miejscowym, zależnie od lokalnych uwarunkowań, co umożliwi w konkretnym planie analizę i warunki realizacji głównie obiektów kubaturowych, przykładowo takich jak: kino, basen, sale gier sportowych czy kręgielnie.

Zmiana jest zgodna z dotychczasowym planowanym kierunkiem rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej w rejonie planowanego węzła „Rząsawa” na skrzyżowaniu autostrady A-1 i drogi krajowej nr - 1. Powyższa zmiana nie wpływa na planowaną dotychczas strukturę przestrzenną miasta, graniczy z terenem N-7.PUH (MP XI) poprzez drogę krajową od strony zachodniej, łącznie z obiektami powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz graniczy z terenem M-31.PUH poprzez planowaną drogę główną od południa.

Zakres zmiany kierunków zagospodarowania został ograniczony wyłącznie do koniecznych w celu uzyskania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanej inwestycji ze Studium oraz w zakresie wynikającym z treści uwag zgłoszonych w opiniowaniu i uzgadnianiu. Powyższe opracowanie wykonano zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenów objętych niniejszą zmianą.