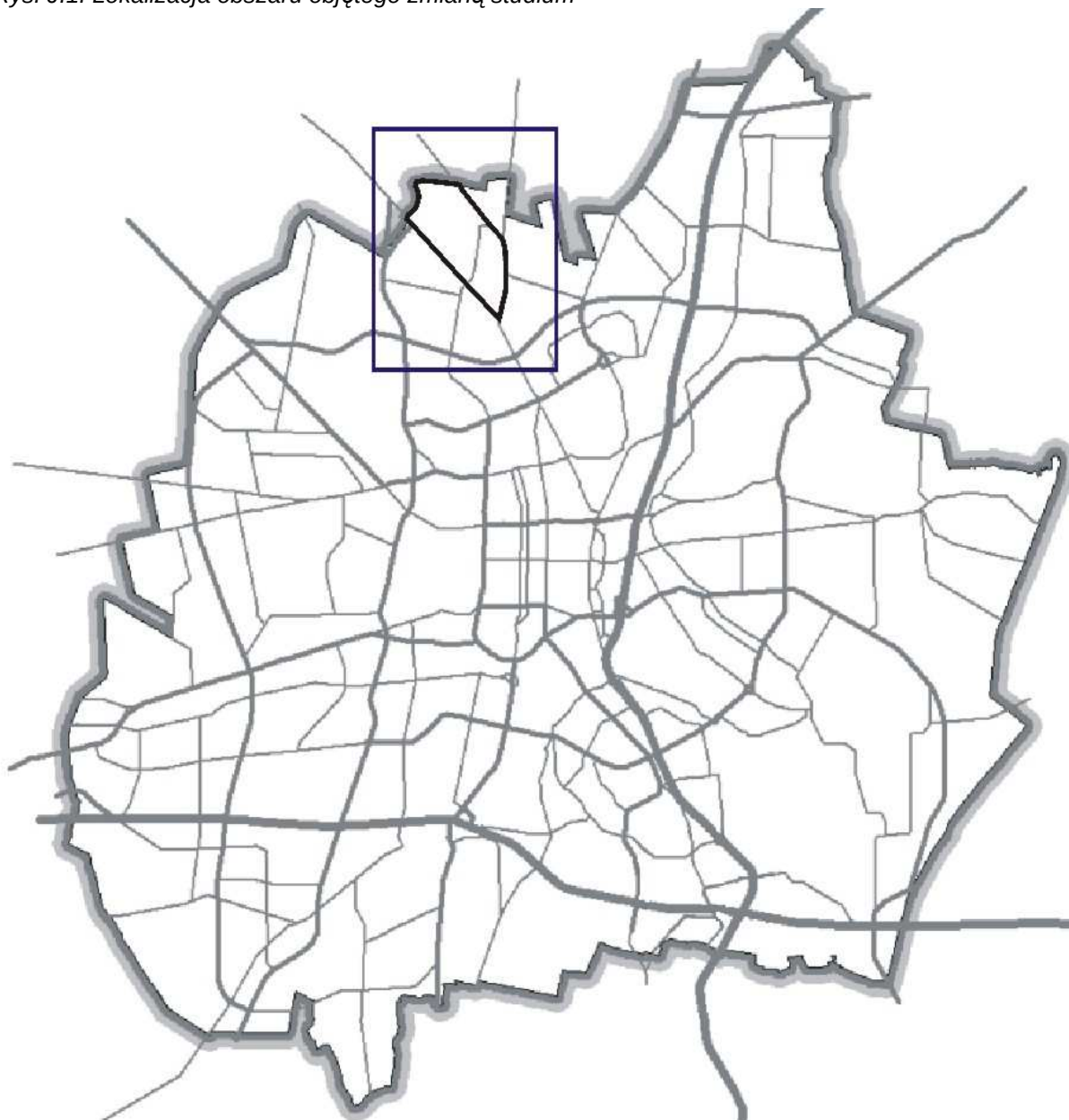


UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

Rys. J.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów

- 1) Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały nr 570/XLVII/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 26 października 2009 r., zmienionej uchwałą nr 57/VI/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 17 marca 2011r. obejmuje obszar o powierzchni ok.168,24 ha, położony w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy.

Rada Miasta Częstochowy zdecydowała uchwałą nr 569/XLVII/2009 z dnia 26 października 2009 r. o przystąpieniu równolegle ze zmianą studium, do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, położony w dzielnicy Kiedrzyn między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowy.

- 2) W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994r., obowiązującym do 31 grudnia roku 2003r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150) w granicach objętych zmianą studium:
- a) obszar położony między ulicami: Ludową a Sejmową oznaczono jako strefa zabudowy ekstensywnej (tereny dopuszczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej),
 - b) obszar położony między ulicami: Młodości a Sejmową oznaczono jako strefa ochrony terenów otwartych (terenów rolnych, bez prawa zabudowy) z dopuszczeniem pasa terenu bezpośrednio przylegającego do ulicy Młodości do lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) wyznaczono teren dla lokalizacji drogi zbiorczej łączącej ulicę Narcyzową z ulicą Sejmową, ze skrzyżowaniem w rejonie ulicy Północnej.
- Tereny położone w granicach strefy zabudowy ekstensywnej w znacznej swej części zostały podzielone na działki (teren projektowanego osiedla w rejonie ulicy Kuronia); w czasie obowiązywania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z 1994r. dla wydzielonych działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogących być podstawą dla realizacji w granicach tego osiedla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
- 3) 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) UR/MN (jednostki: 0-2, 0-5, 0-11 i 0-12) – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności – dot. obszaru położonego po stronie wschodniej, ograniczonego od strony zachodniej projektowaną drogą zbiorczą oraz terenów położony wzdłuż ulicy Młodości i ulicy Kuronia,
 - b) RI (jednostki: 0-1 i 0-6) – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – dot. obszaru położonego po stronie zachodniej,
 - c) Z115 – planowana droga klasy zbiorczej wymagająca opracowania koncepcji przebiegu, łącząca ulicę Sejmową z ulicą Młodości.
- 4) Istniejący sposób zagospodarowania obszaru:
- a) wzdłuż ulic: Ludowej i Młodości oraz wzdłuż części ulicy Sejmowej – występuje zwarta przyuliczna zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (głównie związanej z prowadzeniem produkcji ogrodnictwa), z występującą zabudową o funkcji usługowej lub produkcyjnej (głównie handel lub rzemiosło),
 - b) wzdłuż ulicy Północnej – występuje zwarta przyuliczna zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) przy ulicy Sejmowej, w pobliżu skrzyżowania z ulicą Ludową, istnieje zabytkowy park podworski z budynkiem podworskim wykorzystywanym jako budynek zamieszkania zbiorowego,
 - d) w rejonie ulicy Kuronia – następuje stopniowa urbanizacja terenów rolnych poprzez lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - e) na terenach położonych na zachód od ulicy Młodości – w granicach terenów rolnych - zlokalizowane są liczne obiekty związane z prowadzeniem produkcji ogrodnictwa – szklarnie, prowadzony jest handel opałem i materiałami budowlanymi, zlokalizowane są bazy i składy,
 - f) wzdłuż ulicy Sucharskiego – dominują tereny rolne, występują niewielkie enklawy gruntów leśnych, na dużych działkach rolnych zlokalizowane są pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe,
 - g) pozostałe tereny są terenami rolnymi, niezabudowanymi, częściowo wykorzystywanymi dla prowadzenia produkcji rolnej, częściowo stanowiącymi odłogi; grunty odłogowane często są zadrzewione, dotyczy to szczególnie gruntów położonych na stokach o większym nachyleniu (w tym tereny położone przy granicy z gminą Kłobuck oraz część terenów położonych na zachód od ulicy Młodości).
- 5) Stan prawny terenów.
- Nieruchomości położone w granicach obszaru objętego zmianą studium generalnie – oprócz pasów drogowych istniejących dróg publicznych, terenu przeznaczonego dla realizacji ulicy Sucharskiego oraz części dróg w granicach projektowanego osiedla

w rejonie ulicy Kuronia – stanowią własność osób fizycznych.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna

1) Istniejący układ komunikacyjny.

Obszar objęty zmianą studium jest położony między drogami klasy zbiorczej:

- a) ulicą Sejmową - droga wojewódzka nr 491 prowadząca w kierunku miejscowości Działoszyn, zapewniająca powiązania m. in. z gminami: Kłobuck, Miedźno i Popów,
- b) ulicą Ludową – droga wojewódzka nr 483 prowadząca w kierunku miejscowości Łask, zapewniająca powiązania m. in. z gminami: Mykanów i Nowa Brzeźnica,
- c) ulicą Młodości – droga powiatowa prowadząca w kierunku miejscowości: Czarny Las i Kuźnica Kiedrzyńska w gminie Mykanów.

W granicach obszaru objętego zmianą studium są zlokalizowane ulice gminne: Sucharskiego, Północna, Kuronia, Nowaka-Jeziorańskiego, Leszczynowa i Brzeskiego.

2) Projektowany układ komunikacyjny

W związku z koniecznością realizacji odwodnienia najniżej położonych terenów w dzielnicy Kiedrzyn, w rejonie ulicy Ludowej, wydzielono nowy przebieg dla ulicy Sucharskiego, przy czym szerokość pasa drogowego, za wyjątkiem wlotu do ulicy Ludowej, umożliwi lokalizację drogi o klasie technicznej lokalnej lub zbiorczej. W związku ze zwiększeniem natężenia ruchu na ulicy Ludowej projektowana jest realizacja ronda na skrzyżowaniu ulic: Ludowej i Młodości.

W ramach podziałów terenów rolnych położonych w rejonie ulicy Kuronia na działki, wydzielono układ dróg, z tym że projektowane drogi nie zachowują na całym swym przebiegu ciągłości; ponadto istnieje konieczność wydzielenia dodatkowych dróg w celu zapewnienia możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków i wód opadowych z terenu projektowanego osiedla.

Proponowany w dotychczasowym studium przebieg projektowanej drogi zbiorczej łączącej ulicę Sejmową z ulicą Młodości nie uwzględnia istniejącej zabudowy i występowania terenu o dużym nachyleniu, nie uwzględnia również nowych rozwiązań komunikacyjnych (projektowanego przebiegu ulicy Sucharskiego oraz ronda u zbiegu ulic: Ludowej i Młodości).

3) Uwarunkowania związane z uzbrojeniem

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

W związku z dużym zróżnicowaniem ukształtowania powierzchni rozbudowa/ realizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków i wód w sposób grawitacyjny wymaga odpowiedniego ukształtowania układu dróg.

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz

1) Obszar objęty zmianą studium:

- a) nie wyróżnia się i nie wymaga ochrony ze względu na istniejące walory przyrodnicze lub krajobrazowe,
- b) nie jest istotny ze względu na występowanie powiązań przyrodniczych,
- c) posiada zróżnicowane ukształtowanie,
- d) obejmuje tereny zabudowane oraz użytki rolne zaliczane do kompleksów o dobrej lub średniej przydatności dla prowadzenia produkcji rolnej, a także niewielkie enklawy terenów leśnych,
- e) obejmuje tereny o korzystnych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy.

2) W granicach obszaru objętego zmianą studium do obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustaw szczególnych należy zaliczyć:

- a) 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,
- b) park podworski w Kiedrzynie – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony przed przekształceniami lub zmianą sposobu użytkowania,
- c) strefę ochronną ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” – obszar A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody – chronioną Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009r. (Dz.Urz. Woj. Śląskiego Nr 227 poz.4585).

- 3) W granicach obszaru objętego zmianą studium:
- a) nie występują obszary cenne przyrodniczo w tym ustanowione: obszary NATURA 2000, rezerваты przyrody, parki narodowe lub krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody, a także siedliska przyrodnicze podlegające ochronie,
 - b) nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii; nie utworzono parku kulturowego,
 - c) nie występują wody powierzchniowe; nie ustanowiono warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - d) nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze; nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
 - e) nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko lub tereny zdegradowane mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: ustanowione strefy przemysłowe, obszary ograniczonego użytkowania i obszary ciche poza aglomeracją oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - f) brak jest: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska,
 - g) nie występują obszary lub obiekty wymagające rehabilitacji lub rekultywacji,
 - h) nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
 - i) nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

- 1) W związku z odejściem od tradycyjnych metod prowadzenia produkcji rolnej/ ogrodniczej istnieje konieczność wskazania nowych kierunków zagospodarowania umożliwiających zrównoważony rozwój obszaru objętego zmianą studium – poprzez umożliwienie w granicach terenów rolnych różnego rodzaju alternatywnych działań dostosowanych do występujących uwarunkowań, takich jak: realizacja zabudowy, intensyfikacja prowadzonej produkcji ogrodniczej, zalesienie terenów rolnych. Istotnym zagadnieniem przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym, jest rozwiązanie docelowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru uwzględniającego:
- a) projektowany sposób zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego zmianą studium,
 - b) istniejące ukształtowanie terenu oraz potrzeby związane z odwodnieniem i z odprowadzeniem ścieków z obszaru objętego zmianą studium oraz z obszaru położonego na wschód od ulic: Ludowej i Młodości ,
 - c) ruch komunikacyjny w ciągu ulicy Ludowej i ulicy Sejmowej,
 - d) konieczność docelowej realizacji drogi równoległej do ulic: Ludowej i Łódzkiej – od rejonu skrzyżowania ulicy Ludowej z ulicą Młodości do rejonu ulicy Obrońców Westerplatte.
- 2) Przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym należy uwzględnić:
- e) dotychczas dokonane w rejonie ulicy Kuronia podziały terenów rolnych na działki o wielkości typowej dla działek przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar o łącznej powierzchni ok. 21 ha obejmujący ok.200 działek budowlanych),
 - f) położenie przy drogach wylotowych, stwarzających szansę dla rozwoju usług lub produkcji,
 - g) tradycje i aktywność ludności związaną z prowadzeniem rzemiosła, usług lub produkcji,
 - h) występowanie arealów gleb przydatnych dla kontynuowania produkcji rolniczej oraz tradycje związane z prowadzeniem produkcji ogrodniczej,
 - i) konieczność dostosowania kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów

- do ograniczeń wynikających z ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęcia wód w głębszych,
- j) konieczność ochrony istniejących gruntów leśnych oraz zwiększenia ilości terenów leśnych lub zadrzewionych w granicach administracyjnych miasta.