

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

Rys. L.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów

- 1) Zmiana studium została podjęta na podstawie uchwały nr 130/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011r. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków przeznaczenia terenu położonego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie, w rejonie ulicy Korfantego, o powierzchni ok.20,70 ha.
Równolegle ze zmianą studium, uchwałą nr 131/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, położony w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy

Korfantego.

Niniejsza zmiana studium ma na celu udostępnienie terenu dla działalności gospodarczej. Obszar zmiany studium i jego zakres zostały ograniczone wyłącznie do zmian koniecznych w celu uzyskania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego przeznaczenia ze studium.

- 2) Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003:
W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, przyjętym uchwałą nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994r., obowiązującym do 31 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego Nr 21, poz.150) obszar w granicach objętych zmianą studium oznaczono jako strefa lasów i parków leśnych o funkcji dominującej – ekologicznej, publicznej (lasy, zadrzewienia o charakterze rekreacyjnym, parki leśne).
- 3) Dotychczasowe ustalenia studium:
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, obszar objęty zmianą znajdował się w strefie terenów zieleni i lasów z ustalonym kierunkiem przeznaczenia: ZL (jednostka: K-85) – tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości.
- 4) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy:
Na obszarze objętym zmianą studium, obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin Łąki w Częstochowie, uchwalonego Uchwałą Nr 883/LXVI/02 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 roku (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 62 z dnia 9 września 2002 r.).
Zgodnie z ustaleniami w/w planu, środkowa i wschodnia część terenu objętego zmianą studium została przeznaczona dla potrzeb zieleni wysokiej o funkcjach ekologicznych, północno-zachodnia część terenu przeznaczona została dla potrzeb wieloprofilowej działalności produkcyjno-usługowej, a pas terenu w części zachodniej dla potrzeb zieleni ochronnej o charakterze izolacyjnym.
Na podstawie przedmiotowego planu miejscowego, w granicach terenu objętego zmianą studium, nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 5) Istniejący sposób zagospodarowania terenu:
Na terenie objętym zmianą studium dominują tereny nieużytków. W większości są to obszary o rzeźbie zmienionej antropogenicznie w efekcie zwałowania odpadów pohutniczych. Obecnie, w strukturze użytkowania obszaru objętego zmianą studium dominują zadrzewienia i zarośla. Wzdłuż południowej granicy terenu objętego zmianą studium, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 KV.
- 6) Stan prawny terenów:
Nieruchomości położone w granicach obszaru objętego zmianą studium w większości – prócz niewielkich powierzchniowo fragmentów terenów wzdłuż południowo-wschodniej i zachodniej granicy terenu, pozostają w użytkowaniu wieczystym Spółki z o.o. „OPERATOR ARP”.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna

- 1) Istniejący układ komunikacyjny:
Obszar objęty zmianą studium w chwili obecnej nie posiada dostępu do dróg publicznych. Od strony północnej przylega do wydzielonego pasa drogowego (dz. nr ewid. 2/431) – projektowanej drogi lokalnej (w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kucelin Łąki w Częstochowie, uchwalonego Uchwałą Nr 883/LXVI/02 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 sierpnia 2002 roku), od strony południowej graniczy z terenami kolejowymi. Istnieje możliwość powiązania terenu poprzez przylegający pas drogowy projektowanej ulicy lokalnej z ulicą Korfantego – ulicą zbiorczą Z.55, zapewniającą powiązania terenu z ponadlokalnym układem dróg.
- 2) Projektowany układ komunikacyjny:
W granicach obszaru objętego zmianą studium, konieczna jest budowa sieci dróg publicznych oraz wewnętrznych wg potrzeb inwestorów - umożliwiającą włączenie terenu w ponadlokalny system dróg. Z uwagi na ukształtowanie terenu, układ dróg powinien zapewnić możliwość grawitacyjnego odprowadzenia ścieków i wód opadowych.
- 3) Uwarunkowania związane z uzbrojeniem:
Obszar objęty zmianą studium w całości położony jest poza zasięgiem uzbrojenia - wymaga realizacji infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gazowej oraz

energetycznej.

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) charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem – tereny przemysłowe, zwałowiska odpadów po hutniczych,
- d) w ewidencji gruntów niemal w całości został oznaczony jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Bz, w niewielkich fragmentach: tereny kolejowe Tk i tereny różne Tr III,
- e) obejmuje tereny o złych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy,
- f) znajduje się w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji terenów przemysłowych, w części w obszarze wymagającym rekultywacji – składowisko obszarów przemysłowych (północna część),
- g) w części położony jest w strefie dobiegu fali awaryjnej (w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń piętrzących zbiornika Poraj),
- h) fragment zachodniej części terenu stanowi dno doliny rzecznej

2) 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 rośliny i zwierzęta chronione,
- b) nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii; nie utworzono parku kulturowego; nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych,
- c) nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze; nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- d) nie ustanowiono warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (część terenu położona jest w strefie dobiegu fali awaryjnej zbiornika Poraj, zachodni fragment terenu stanowi dno doliny rzecznej),
- 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 ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- g) nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko 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,
- h) nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

4. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Jednym z głównych celów i kierunków rozwoju zapisanych dla Częstochowy w Planie zagospodarowania województwa śląskiego jest „Dynamizacja i restrukturyzacja przestrzeni województwa” kreowana poprzez strefy aktywności gospodarczej, w tym między innymi poprzez kompleksowo zagospodarowywane obszary rozwoju przedsiębiorczości.

Stąd, mając na uwadze położenie terenu objętego zmianą studium w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych oraz zapotrzebowanie na tego typu obszary, istnieje konieczność wskazania nowych kierunków zagospodarowania umożliwiających kontynuację ustalonego w tej części miasta gospodarczego zagospodarowania terenu.

Istotnym zagadnieniem przy określaniu kierunków zagospodarowania na etapie sporządzania zmiany studium, a następnie przy określeniu przeznaczenia poszczególnych terenów w planie miejscowym, jest:

- 1) rozwiązanie docelowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru uwzględniającego projektowany sposób zagospodarowania obszaru objętego zmianą studium,
- 2) położenie części terenu w granicach strefy dobiegu fali awaryjnej zbiornika Poraj,
- 3) istniejące ukształtowanie terenu oraz potrzeby związane z odwodnieniem i z odprowadzeniem ścieków z obszaru objętego zmianą studium.

5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Fragment obszaru objętego zmianą studium położony jest w zasięgu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pn. „Budowle regulacyjne na Odrze swobodnie płynącej i w dorzeczu Warty - Naprawa i modernizacja wałów w dorzeczu Odry wraz z Wartą” przyjętej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 68, poz. 2049 z dnia 27 lipca 2004r.).

W zakresie wskazanej wyżej inwestycji ponadlokalnej (na wysokości fragmentu obszaru objętego zmianą studium) w minionych latach zostało zrealizowane zadanie polegające na remoncie wału przeciwpowodziowego, dwóch przepustów wałowych oraz przejazdu wałowego na rzece Warcie w kilometrażu 732+800 i 732+956.

Położenie fragmentu obszaru objętego zmianą studium (w tym znaczne oddalenie od istniejących wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty) w zasięgu w/w inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie wiąże się z ograniczeniami w jego zagospodarowaniu.