

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

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

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.

Zakres niniejszej zmiany studium w części graficznej i tekstowej został ograniczony wyłącznie do zagadnień dotyczących bezpośrednio obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie-Dąbie w rejonie ulicy Korfantego, bez dostosowania do aktualnego stanu faktycznego i prawnego pozostałych części studium.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy została sporządzona zgodnie z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). W rozwiązaniach przyjętych w niniejszej zmianie studium uwzględniono uwarunkowania wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647) oraz zakres określony w art.10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do problematyki dotyczącej terenów objętych niniejszą zmianą.

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 studium znajdował się w strefie terenów zieleni i lasów z ustalonym kierunkiem przeznaczenia: ZL (jednostka: K-85) – tereny leśne oraz strefa zwiększenia lesistości.

Niniejsza zmiana studium wynika z zainteresowania inwestora – Spółki z o.o. „OPERATOR ARP” udostępnieniem tego terenu dla działalności gospodarczej. Własność terenu oraz analiza zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym terenów występujących w sąsiedztwie obszaru objętego planem od czasu uchwalenia studium wskazują na zasadność rozwoju takiego zainwestowania w tej części miasta.

Przeznaczenie terenu dla potrzeb przemysłowych znajduje swoje uzasadnienie w głównych celach i kierunkach rozwoju zapisanych dla Częstochowy w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego: „Dynamizacja i restrukturyzacja przestrzeni województwa” kreowana poprzez strefy aktywności gospodarczej, w tym między innymi poprzez kompleksowo zagospodarowywane obszary rozwoju przedsiębiorczości.

Obszar objęty zmianą przylega bezpośrednio do terenów przeznaczonych w obowiązującym studium dla potrzeb przemysłowych i przemysłowo-usługowych. Z uwagi na sąsiedztwo, położenie i możliwość obsługi komunikacyjnej, planowane przeznaczenie terenu stanowi naturalną kontynuację i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania tej części miasta.

Niniejsza zmiana studium ustala dla obszaru **K-91** kierunek przeznaczenia: **PU-I tereny przemysłowe**, mieszczące się w zakresie dotychczasowego, określonego w studium przeznaczenia.

W obowiązującym studium, głównym kierunkiem przeznaczenia obszarów oznaczonych symbolem PU-I są tereny przemysłowe, o podstawowym kierunku przeznaczenia:

- 1) przemysł terenochłonny i uciążliwy, budownictwo,
- 2) transport samochodowy, bazy, składy, magazyny stacje paliw, inne uciążliwe działalności gospodarcze,
- 3) tereny sprzedaży pojazdów, maszyn, surowców i opału, inne usługi świadczone na rzecz przedsiębiorstw,
- 4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz gospodarki komunalnej,
- 5) drogi lokalne i dojazdowe, parkingi i garaże.

2. Synteza ustaleń zmian w studium

- 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 Korfantejo.
- 2) 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:
 - Nr 795/LXVII/2010 z dnia 8 listopada 2010r. - dot. obszaru położonego w dzielnicy Bleszno, w rejonie ulic: Bohaterów Katynia i Różanej, o powierzchni ok. 7 ha,
 - Nr 38/V/2011 z dnia 15 lutego 2011r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Wyczerpy, w rejonie Al. Wojska Polskiego oraz ulicy Makuszyńskiego i Solnej, o powierzchni ok. 74 ha,
 - Nr 457/XXV/2012 z dnia 30 sierpnia 2012 r. – dot. obszaru położonego w dzielnicy Kiedrzyń między ulicami: Sejmową, Ludową i Młodości a granicą administracyjną miasta Częstochowyzostały opracowane w formie ujednoliconego projektu studium, zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz.1233).
- 3) Obszar objęty zmianą studium nie wymaga ochrony ze względu na istniejące walory przyrodnicze lub krajobrazowe. Wyróżnia się poprzemysłowym ukształtowaniem, obejmuje tereny o złych warunkach geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy, znajduje się w granicach obszarów wskazanych do rewitalizacji terenów poprzemysłowych, w części w obszarze wymagającym rekultywacji – składowisko obszarów poprzemysłowych (północna część). Obszar objęty zmianą studium w części położony jest w strefie dobiegu fali awaryjnej zbiornika Poraj, fragment zachodniej części terenu stanowi dno doliny rzecznej.
- 4) W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują obszary cenne przyrodniczo, nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii; nie utworzono parku kulturowego; nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych. Nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze; nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, wód powierzchniowych, nie ustanowiono warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W granicach zmiany studium brak jest: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska, nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, nie występują obszary objęte szkodliwym oddziaływaniem na środowisko mogące ograniczać sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.
- 5) Przeznaczenie terenu objętego zmianą studium dla potrzeb przemysłowych, znajduje swoje uzasadnienie w głównych celach i kierunkach rozwoju zapisanych dla Częstochowy w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego: „Dynamizacja i restrukturyzacja przestrzeni województwa” kreowana poprzez strefy aktywności gospodarczej.
- 6) Obszar objęty zmianą przylega bezpośrednio do terenów przeznaczonych w obowiązującym studium dla potrzeb przemysłowych i przemysłowo-usługowych.
- 7) Niniejsza zmiana studium ustala dla obszaru **K-91** kierunek przeznaczenia: **PU-I tereny przemysłowe**, mieszczące się w zakresie dotychczasowego, określonego w studium przeznaczenia i stanowi naturalną kontynuację, uzupełnienie istniejącego, gospodarczego zagospodarowania tej części miasta.
- 8) Fragment obszaru objętego zmianą studium położony jest w zasięgu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pn. „Budowie 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.