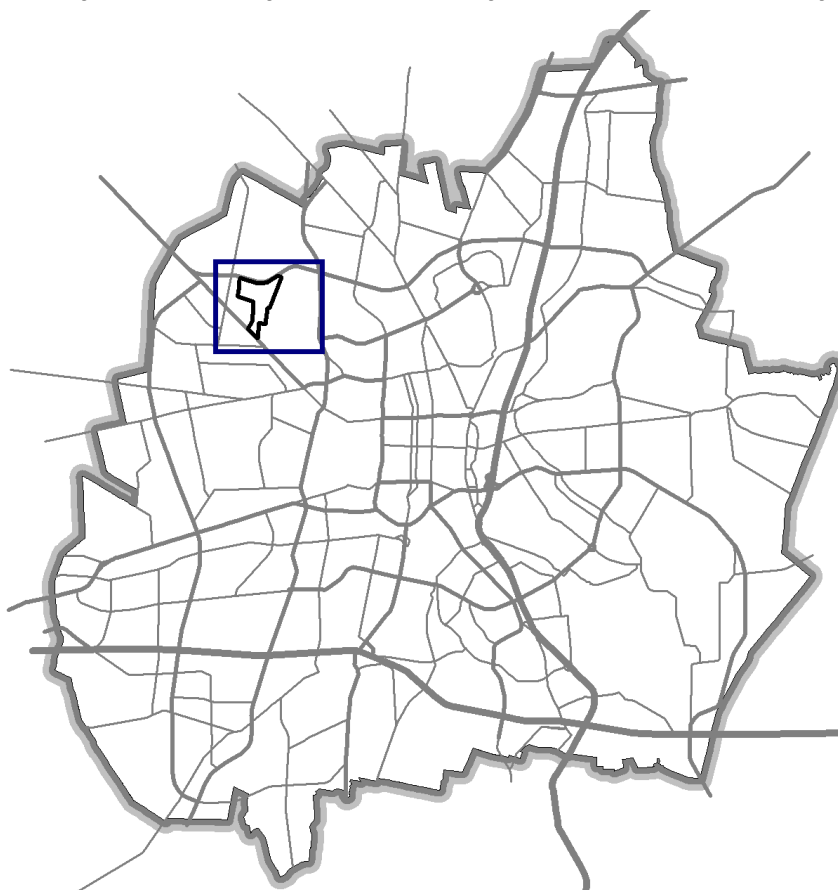


**TREŚĆ PUNKTU I.M
DODANEGO DO CZĘŚCI I „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”
TEKSTU STUDIUM**

1. Podstawą zmiany studium jest uchwała Nr 653/LVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy. Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany dotyczy kierunków przeznaczenia terenu obszaru położonego w rejonie ulic Gminnej, Św.Rocha i Krzemiennej, przedstawionego na załączniku graficznym stanowiącym integralną część uchwały.

Zmiana dotyczy fragmentu obszaru gminy, położonego w dzielnicy Grabówka (w studium oznaczonej jako jednostka P), w odległości ok. 3 km od centrum Częstochowy, o powierzchni ok. 47,4 ha.

Rys. I.M.1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium, położonego w dzielnicy Grabówka, w rejonie ulic: w rejonie ulic Gminnej, Św. Rocha i Krzemiennej



2. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

- 1) Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003: obszar był przeznaczony na następujące cele:
 - a) strefa zabudowy ekstensywnej (51% powierzchni obszaru);
 - b) strefa zieleni urządzonej (15% powierzchni obszaru);
 - c) strefa przemysłowo-usługowa (14% powierzchni obszaru);
 - d) strefa zieleni niskiej i lasy (12% powierzchni obszaru);
 - e) strefa ulic (8% powierzchni obszaru).

W związku z przeznaczeniem w nieobowiązującym planie ogólnym części obszaru na cele przemysłowo-usługowe (tereny zajmowane obecnie przez przedsiębiorstwa Włodar (wytwórnia

betonu towarowego), Neo-Spiro Fabryka Rzeczy Ładnych (produkcja galanterii zapachowej, artykułów dekoracyjnych i upominków), Kania Sp. z o.o. (przetwórstwo-rolno-spożywcze), funkcje produkcyjne mogą się rozwijać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, bez względu na charakter użytkowania terenu w sąsiedztwie, w tym formę i funkcję zabudowy.

Plan ogólny zakładał ponadto połączenie ul. św. Rocha z planowaną północną obwodnicą miasta nową drogą, przebiegającą we wschodniej części opracowania, łączącą się z ul. Rocha poprzez ul. Krzemienią.

2) Dotychczasowe ustalenia studium:

obszar objęty zmianą obejmuje jednostkę P-48.ZU/U (tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług) oraz część jednostki P-47.UR/MN (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności).

3) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy.

Dla obszaru nie sporządzono dotychczas miejscowego planu, natomiast wydano liczne decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę, głównie dla inwestycji obejmujących zabudowę mieszkaniową, a w sąsiedztwie ul. Rocha - usługową, a także związanych z rozbudową zakładu produkcyjnego Włodar (produkcja betonu i materiałów budowlanych).

Dla północnej części obszaru objętego zmianą studium o powierzchni 23,3 ha, położonej na wschód od ulicy Gminnej i na północ od ulicy Wiolinowej, sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie uchwały nr 357/XXXI/2008 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2008 r.

4) Stan zagospodarowania terenu.

W strukturze użytkowania obszaru objętego zmianą studium dominują nieużytki (zajmujące ponad 41% powierzchni - blisko 20 ha), a na kolejnym miejscu znajduje się zabudowa mieszkaniowa (21% powierzchni obszaru, prawie 10 ha), głównie jednorodzinna. Podobny udział mają tereny o funkcji gospodarczej: tereny produkcji, handlu hurtowego i składów zajmują nieco ponad 6 ha (13% powierzchni), usługi ok. 6%, tereny produkcji ogrodniczej, rolniczej - ok. 1%. Istotny jest udział terenów użytkowanych rolniczo (11%), lasy zajmują 5% obszaru.

3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zespoły zabudowy mieszkaniowej znajdują się w większości w fazie kształtowania lub przekształceń pierwotnej struktury, ale wykazują największą ekspansję. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa nie tworzy zwartych i czytelnie rozgraniczonych stref funkcjonalnych; jej rozwój postępuje stopniowo od strony ulicy Gminnej, św. Rocha oraz Kolonii Grabówka w kierunku niezabudowanych terenów w centrum obszaru, zwłaszcza na terenach będących własnością prywatną pomiędzy ul. św. Rocha a Wiolinową.

Największym stopniem utrwalenia cechują się funkcje gospodarcze. Tereny o funkcji produkcyjnej tworzą zwarty obszar, w większości mieszczący się w granicach strefy przemysłowo-usługowej wyznaczonej w nieobowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego. W obrębie tego obszaru występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Wiolinowej (TBS).

Sąsiedztwo wytwórni betonu, dysponującej m.in. kruszarką i suwnicą, tworzy niekorzystny kontekst dla otaczającej zabudowy mieszkaniowej, tak pod względem estetycznym, jak i funkcjonalnym (hałas, ruch ciężkich pojazdów po nieprzystosowanej do tego ulicy Gminnej). W ostatnich latach funkcje te zaczynają się rozwijać również na terenach położonych po północnej stronie dotychczas zajmowanego obszaru (skład surowca wytwórni betonu).

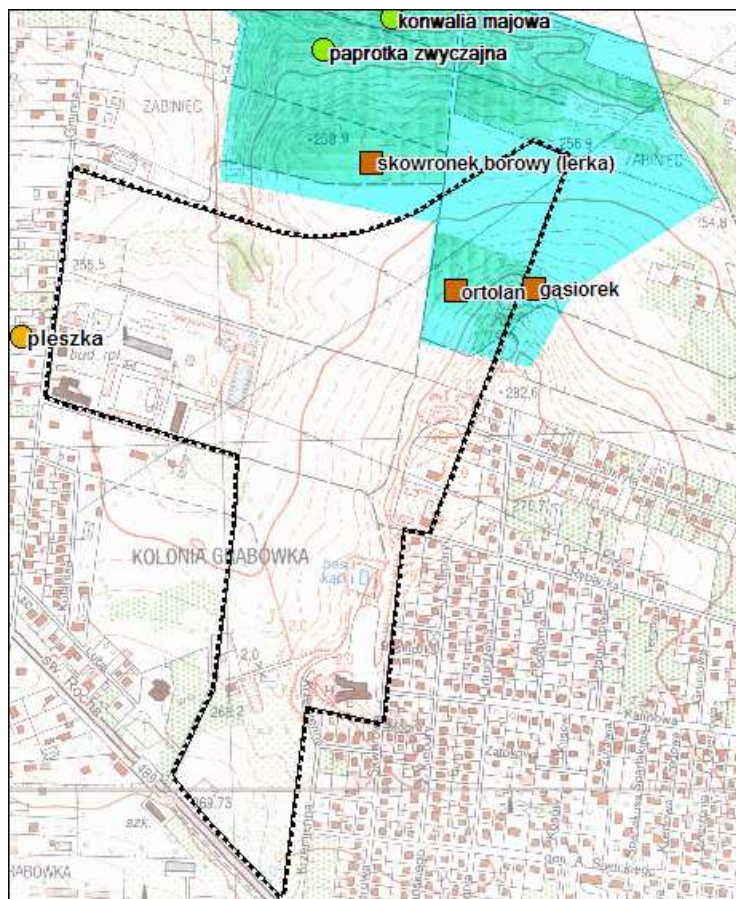
4. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) Ukształtowanie terenu. Obszar objęty zmianą studium ma kształt płaskiej, nieckowatej doliny o asymetrycznych zboczach, której oś przebiega centralnie z południa na północ. Najwyższy punkt terenu (ok. 282 m n.p.m.) znajduje się przy zachodniej granicy obszaru, w rejonie pomiędzy ulicami Rybacką i Tokarzewskiego; najniższy (ok. 248 m.p.m.) - przy północnej granicy obszaru, w rejonie przecięcia dolinki z planowaną północną obwodnicą miasta). Na południowo-wschodnim krańcu obszaru, w rejonie skrzyżowania ul. Krzemiennej z ul. św. Rocha, wysokość terenu n.p.m. wynosi ok. 270 m. W centralnej części obszaru w rejonie ul. Wiolinowej wysokości wynoszą ok. 257 m n.p.m. Zachodnie zbocza doliny osiągają nachylenie terenu do 15%. Przeciętny spadek doliny w profilu podłużnym wynosi 2%. W dolince nie istnieją stałe cieki i zbiorniki wodne podlegające przepisom prawa wodnego.

2) Grunty rolne w obrębie obszaru są niskiej klasy bonitacyjnej, w większości są odłogowane. Uprawiane są grunty stanowiące własność prywatną w rejonie północnej granicy obszaru objętego zmianą, zajmujące ok. 11% obszaru - są to grunty orne klasy V i VI oraz pastwiska klasy VI i V

- 3) Lasy występują w dwóch niewielkich powierzchniach:
- a) na wzniesieniu w północno-wschodniej części obszaru znajduje się płat boru mieszanego świeżego, klasy V, o powierzchni 1,6 ha (w granicach obszaru objętego zmianą studium - 1,5 ha), stanowiący własność prywatną, ujęty w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu;
 - b) w zagłębieniu terenu w pobliżu północnej granicy obszaru znajduje się płat lasu grądowego klasy VI o powierzchni niespełna 0,7 ha, z czego część o pow. 0,1 ha stanowiąca własność prywatną została ujęta w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu, a pozostała część będąca własnością Gminy Częstochowa wymaga uregulowania stanu prawnego. Powierzchnia ta nie jest ujęta w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu oraz nie była przeznaczona na cele leśne w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego. Teren oznaczony w wyniku zmiany studium symbolem P.47b ZU.

Rys. I.M.2. Stanowisko "Las w Grabówce"



źródło:

"Przyroda Częstochowy", 2009

Nieużytkowane tereny w centralnej części obszaru podlegają naturalnej sukcesji drzewostanów liściastych, które zaczęły się rozwijać po przeznaczeniu tych terenów pod zabudowę w planie zagospodarowania przestrzennego.

- 4) Wartości środowiska przyrodniczego występują w północno-wschodniej części obszaru objętego zmianą studium.
- Opracowanie "Przyroda Częstochowy - strefy ochronne i stanowiska cenne przyrodniczo" (wykonane w 2008 i 2009 r.) wskazuje północno - wschodni kraniec obszaru (teren leśny na wzniesieniu, którego grzbiet stanowi zachodnią granicę obszaru zmiany studium oraz tereny rolne pomiędzy nim a lasem Żabiniec położonym na północ od obszaru objętego zmianą studium), jako stanowisko "Las w Grabówce" - patrz rys. I.K.2. Według terminologii przyjętej w opracowaniu stanowiskiem cennym przyrodniczo jest miejsce o niewielkiej powierzchni, ale posiadające szczególne znaczenie dla ochrony bioróżnorodności oraz podniesienia walorów estetycznych miasta.
- Stwierdzono tu stanowiska ptaków objętych ochroną prawną - ortolan – *Emberiza hortulana* i gąsiorek – *Lanius collurio*. Pod względem florystycznym zbiorowiska roślinne nie przedstawiają szczególnej wartości, w opracowaniu zostały one scharakteryzowane następująco:

"Teren jest zajęty przez lasy pochodzenia wtórnego powstałe w wyniku nasadzeń i sukcesji wtórnej na siedliskach boru mieszanego, lasu mieszanego i grądu o podłożu piaszczystym, piaszczysto-żwirowym i gliniastym. Zbiorowisko lasu jest kadłubowo wykształcone, o niemożliwej do ustalenia randze systematycznej, ubogie florystycznie i o słabo wykształconej strukturze pionowej. Jest to mozaika płatów o drzewostanie w różnym wieku, od młodników około 10-letnich do drzewostanów II/III klasy wieku. Teren jest pofałdowany, o postglacialnej, czwartorzędowej rzeźbie."

Innych szczególnych walorów środowiska nie stwierdzono. Obszar nie wchodzi w skład struktur przyrodniczych o randze ponadlokalnej.

- 5) Wartości krajobrazu kulturowego. Południowa część obszaru, obejmująca pas terenu o szerokości ok. 200 m od ul. św. Rocha, położona jest w strefie ekspozycji panoramy miasta oraz Sanktuarium Jasnogórskiego określonej na mapie "Środowisko kulturowe" (patrz część I - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, rozdział I.F: Środowisko kulturowe, krajobraz, p.5: Krajobraz) oraz na rysunku studium.
- 6) W obrębie obszaru nie występują tereny wymagające rekultywacji.

5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obrębie obszaru nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym stanowiska archeologiczne. Nie ma też obszarów i obiektów wskazanych do objęcia taką ochroną, w tym stref obserwacji archeologicznej.

6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

W sąsiedztwie obszaru zlokalizowane są podstawowe usługi społeczne (przedszkole, szkoła, kościół), placówki handlowe, co stwarza korzystne warunki dla dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowej.

Czynnikiem obniżającym warunki życia mieszkańców jest uciążliwość akustyczna, związana z funkcjonowaniem zakładu produkcji betonu (suwnica, kruszarka, ruch betoniarek po ul. Gminnej). Dla zakładu nie wydano decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, nie sporządzono również przeglądu ekologicznego. Wniosek o występującej uciążliwości wynika z wizji w terenie, nie złożono wniosków w tej sprawie w procedurze opracowania zmiany studium i miejscowego planu sporządzanego dla części obszaru objętego zmianą studium.

7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Tereny w obrębie dna dolinki przebiegającej centralnie z południa na północ obszaru są okresowo podmokłe i narażone na zalewanie wodami opadowymi, zwłaszcza w części północnej w pobliżu granicy obszaru objętego zmianą studium. Nie stanowi to zagrożenia dla życia ludzi, natomiast może stanowić zagrożenie mienia i jest czynnikiem pogarszającym lokalne warunki wodno-gruntowe z punktu widzenia ich przydatności do zabudowy.

Obszar nie znajduje się w zasięgu ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

8. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Liczba ludności Częstochowy na koniec roku 2010 r. wyniosła 238,0 tys. osób i zmniejszyła się o 1,3 tys. w stosunku do stanu z 31 grudnia roku 2009. Od roku 2003 następuje systematyczny spadek zaludnienia miasta, będący wynikiem zarówno ujemnego przyrostu naturalnego, jak ujemnego salda migracji. Łącznie w latach 2004 - 2010 osiągnął on 10,0 tys. osób (tzw. faktyczny stan zamieszkania). Liczba mieszkańców stałych zmniejszyła się w tym okresie o 9,0 tys. osób i wyniosła na koniec 2010 roku 236,6 tys. osób.

W latach 2004-2010 do Częstochowy na pobyt stały przybyło ok. 10000 osób, a wymeldowało się ok. 14000 osób; w rezultacie liczba mieszkańców zmniejszyła się więc o ok. 4000 osób.

Przyrost naturalny w 2010 r. wyniósł -2,3 na 1000 ludności, w latach 2004 - 2009 przyjmował wartości pomiędzy -3,2 a -1,1 / 1000, łącznie w okresie 2004-2010 z tytułu ruchu naturalnego ubyło 4151 osób.

Podsumowując, tendencje demograficzne w latach 2004 - 2010 przebiegają zgodnie z prognozą demograficzną dla Częstochowy, zawartą w analizie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego studium (tabl. I.24).

9. Stan prawny gruntów

Struktura władania gruntami przedstawia się następująco: grunty osób fizycznych – 57% powierzchni ogólnej obszaru, zasób gruntów Gminy Częstochowa – 15% (7,3 ha), grunty Gminy Częstochowa we władaniu miejskich jednostek organizacyjnych, w tym Miejskiego Zarządu Dróg

- 4%, grunty Gminy oddane w wieczyste użytkowanie osób prawnych – 1%, zasób gruntów Skarbu Państwa – 13% (6,2 ha), grunty spółek handlowych i cywilnych – 10% (4,6 ha).

Nieuregulowany jest stan prawny gruntów pod drogami tworzącymi wewnętrzny układ komunikacyjny obszaru - pomimo ogólnodostępnego charakteru ulic, w większości są to tereny pozostające własnością prywatną.

10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

Istotnym uwarunkowaniem zagospodarowania obszaru objętego zmianą studium jest ochrona wód podziemnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Obszar w całości znajduje się w obrębie terenu „A” strefy ochrony pośredniej ujęcia Wierchowisko, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia Wierchowisko (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 227, poz.4585). W strefie ochrony pośredniej obowiązują zakazy:

- 1) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- 2) lokalizowania składowisk komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- 3) wprowadzania ścieków do wód oraz do ziemi.

Z uwagi na brak naturalnej osłony warstwy wodonośnej poziomu wodonośnego jury górnej przed zanieczyszczeniami z powierzchni zachodzi możliwość skażenia wód podziemnych.

W obszarze objętym zmianą studium nie występują inne obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych. Stanowisko "Las w Grabówce", w którym udokumentowano występowanie chronionych gatunków ptaków nie jest objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

11. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

W obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w szczególności tereny osuwiskowe.

12. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych

W obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Cały obszar położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 325, typu szczelinowo-porowego, o wysokim stopniu podatności na zanieczyszczenie.

13. Tereny górnicze

W obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze.

14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

- 1) Powiązanie obszaru z podstawowym układem komunikacyjnym miasta możliwe jest obecnie poprzez ulice Gminną i Krzemienią, w skrzyżowaniach z ul. św. Rocha (droga klasy G - główna). Docelowo zakłada się obsługę obszaru z wykorzystaniem planowanej północnej obwodnicy miasta (w klasie GP), wymaga to jednak przeprowadzenia drogi zapewniającej połączenie pomiędzy północną obwodnicą a ul. św. Rocha. W świetle wymagań ustawy o drogach publicznych powinna to być droga klasy Z. Uzasadnieniem zaplanowania takiego połączenia jest brak możliwości rozbudowy ul. św. Rocha do parametrów drogi klasy G, a także brak możliwości dostosowania do parametrów wymaganych dla dróg zbiorczych ulic istniejących pomiędzy ul. św. Rocha a planowaną północną obwodnicą (Zakopiańska, Gminna, Ikara). Obszar objęty zmianą studium jest jedynym, w którym z uwagi na stan zagospodarowania terenu istnieje jeszcze możliwość zaplanowania takiego połączenia. Dodatkowym uzasadnieniem wykonania nowego połączenia z ul. św. Rocha jest fakt, że ul. Krzemienią jest drogą o prywatnej własności gruntu i nie może być wykorzystana dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego zmianą studium.
- 2) Wewnętrzny układ drogowy jest słabo wykształcony - obejmuje wyłącznie drogi dojazdowe, częściowo o parametrach nie odpowiadających wymaganiom dla dróg publicznych tej klasy, w znacznej części o nawierzchni gruntowej. Zważywszy potencjał rozwojowy obszaru oraz słabo zhierarchizowane układy drogowe otaczających osiedli mieszkaniowych, układ ten wymaga uregulowania i rozbudowy. Parametry ulic powinny wynikać z klasyfikacji funkcjonalnej, przyjętej odpowiednio do założeń rozwoju przestrzennego obszaru, na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Infrastruktura techniczna. Obszar ma dobre warunki wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, która będzie wymagać rozbudowy na terenach dotychczas nie

zagospodarowanych. Możliwości rozbudowy zostały potwierdzone przez zarządców sieci. W obrębie obszaru i w jego pobliżu brakuje jedynie sieci ciepłowniczej, natomiast sieć gazowa średnioprężna umożliwia wykorzystanie gazu do celów grzewczych. W obrębie obszaru objętego zmianą studium nie występuje sieć wodociągowa zapewniająca możliwość intensywnego czerpania wody na sieci wodnej do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Głównym problemem infrastrukturalnym w obrębie obszaru było do niedawna odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Ze względu na ukształtowanie terenu, na obszar odprowadzane były, poprzez otwarte i zamknięte systemy kanalizacyjne, wody opadowe z otaczających terenów, w tym z południowej części dzielnicy Grabówka. Przy długotrwałych lub silnych opadach oraz gwałtownych roztopach powodowało to zalewnie terenów, które są własnością prywatną, zlokalizowanych w obniżeniu znajdującym się w centralnej części obszaru na północ od ul.Św.Rocha (pomiędzy ulicami Lubą a Krzemienią). Po wybudowaniu nowego kolektora wzdłuż ulicy św. Rocha problem ten został zlikwidowany.

15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W obszarze objętym zmianą studium nie zostały wyznaczone tereny lokalizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.