

**TREŚĆ PUNKTU IV.D
DODANEGO DO CZĘŚCI IV „UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM” TEKSTU
STUDIUM**

1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium

- 1) Zmiana studium podjęta na podstawie uchwały Nr 653/LVII/2010 Rady Miasta Częstochowy z dnia 15 marca 2010 r. dotyczy fragmentu obszaru gminy położonego w dzielnicy Grabówka (w studium oznaczonej jako jednostka P), w rejonie ulic Gminnej, Świętego Rocha i Krzemiennej, o powierzchni ok. 47,4 ha.
- 2) Zmiana studium została sporządzona zgodnie z art. 9 ust. 2 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia, ujednolicony tekst i rysunek studium stanowią odpowiednio załączniki nr 6 i 7 do niniejszej uchwały.
- 3) Zmiana polega na aktualizacji ustaleń studium w zakresie kierunków przeznaczenia terenu dla części jednostek oznaczonych dotychczas na rysunku studium symbolem P-48.ZU/U (tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług) i P-47.UR/MN (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności) oraz kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej (wprowadzenie drogi zbiorczej przebiegającej przez wyżej wymienione jednostki).
- 4) W okresie, jaki upłynął od uchwalenia studium, dla obszaru objętego zmianą nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nastąpił rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części obszaru, położonej pomiędzy ulicą Św. Rocha a Wiolinową (oznaczonej symbolem P-48b.UR/MN oraz P-47d.UR/MN na Załączniku Nr 5 i Nr 7 do niniejszej uchwały) oraz utrwalenie funkcji produkcyjnej na części obszaru (oznaczonej symbolem P-47a.PUH na Załączniku Nr 5 i Nr 7). Dotychczasowa polityka przestrzenna nie zakładała możliwości utrwalenia funkcji produkcyjnych w obrębie obszaru objętego zmianą.
- 5) Dla części obszaru objętego zmianą studium o powierzchni 23,3 ha, położonej na północ od ulicy Wiolinowej, na podstawie uchwały nr 357/XXXI/2008 Rady Miasta Częstochowy z dnia 25 sierpnia 2008 r. nastąpiło przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego celem jest m.in. stworzenie podstaw zagospodarowania terenu o pow. ok. 6,7 ha stanowiącego własność Gminy Częstochowa.
- 6) Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym jakie nastąpiły od czasu uchwalenia studium oraz zachodzące procesy przestrzenne (wydane decyzje o warunkach zabudowy, podziały terenów) zmierzają w kierunku utrwalenia się zróżnicowanej, wielofunkcyjnej struktury użytkowania. Od czasu uchwalenia obowiązującego studium w roku 2005 nastąpiło pogłębienie rozpoznania wartości środowiska przyrodniczego oraz modernizacja stanu ewidencji gruntów, w wyniku której dostępny jest wiarygodny obraz granic użytków gruntowych, w tym granic użytków leśnych.
- 7) Wymienione przesłanki uzasadniają korektę dotychczasowych kierunków przeznaczenia terenu w studium. Rozwój funkcji mieszkaniowej oraz położenie w terenie "A" strefy ochrony pośredniej ujęcia Wierzchowisko, ustanowionej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia Wierzchowisko (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 227, poz. 4585) przemawiają przy tym za wyraźnym ograniczeniem przestrzennych możliwości rozwoju funkcji produkcyjnej. Racjonalne zagospodarowanie obszaru wymaga również określenia zasad rozbudowy systemów komunikacji (w tym powiązań z układem podstawowym).
- 8) Obszar objęty zmianą studium ma istotną pozycję w strukturze przestrzennej dzielnicy Grabówka: w jego obrębie znajduje się ostatni dystans przestrzenny - pasmo terenów niezabudowanych pomiędzy ul. św. Rocha a planowaną północną obwodnicą miasta, stwarzający możliwość lokalizacji drogi łączącej te trasy. Ze względu na klasę funkcjonalną północnej obwodnicy oraz ul. św. Rocha, droga stanowiąca ich połączenie powinna mieć klasę Z (droga zbiorcza).

2. Synteza ustaleń zmiany studium

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, zmiana studium obejmuje:

- 1) **Wprowadzenie nowej drogi zbiorczej (oznaczonej Z.160)** pomiędzy ul. św. Rocha a planowaną północną obwodnicą miasta. Spośród trzech wariantów rozpatrywanych w etapie

koncepcji zmiany studium wybrany został wariant uwzględniający zmianę uwarunkowań własnościowych oraz rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej lub przesądzenia w tym zakresie związane z wydanymi decyzjami administracyjnymi dotyczącymi zagospodarowania w południowej części obszaru (w rejonie ul. Lubej i Wiolinowej). W związku z tymi uwarunkowaniami zrezygnowano z postulowanego trasowania nowej drogi w sposób umożliwiający jednocześnie grawitacyjne odprowadzenie wód opadowych. Przebieg drogi umożliwia najbardziej racjonalne zagospodarowanie obszarów obecnie nieużytkowanych, stanowiących własność Gminy Częstochowa i Skarbu Państwa (położonych na północ od ulicy Wiolinowej), prawidłowe powiązanie komunikacyjne obszaru objętego zmianą z ul. św. Rocha oraz kształtowanie układu dróg lokalnych i dojazdowych wewnątrz obszaru,

2) Zmianę kierunków przeznaczenia terenów dla części obszaru jednostki P-47.UR/MN:

- a) Dla obszaru oznaczonego symbolem **P-47a.PUH** określono kierunek przeznaczenia "Tereny produkcyjno-usługowo-handlowe" uwzględniający utrwalone w obrębie obszaru funkcje produkcyjne (w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy wydane zgodnie z przepisami art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terenach przeznaczonych na ten cel w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003),
- b) Dla obszaru oznaczonego symbolem **P-47b.ZU** określono kierunek przeznaczenia "Tereny zieleni urządzonej" uwzględniający istniejący płat zadrzewień określonych w ewidencji gruntów jako użytki "Ls" (tereny leśne) w dolince zlokalizowanej w pobliżu północnej granicy obszaru objętego zmianą studium. Wśród podstawowych kierunków przeznaczenia terenów dla obszarów "ZU" znajdują się, oprócz terenów zieleni urządzonej, również lasy i zadrzewienia, obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska oraz zbiorniki wodne, a do kierunków dopuszczalnych przeznaczenia terenów należą drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami. Pozwoli to na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określić przeznaczenie oraz lokalne zasady użytkowania i zagospodarowania terenów we właściwy sposób, uwzględniający uwarunkowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym wód podziemnych,
- c) Dla obszaru oznaczonego symbolem **P-47c.ZU/U** określono kierunek przeznaczenia "ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług". Wybór kierunku przeznaczenia „ZU/U” pozwala na ukształtowanie zagospodarowania z dominującym udziałem zieleni, z jednoczesnym wzbogaceniem funkcjami usługowymi (takimi jak obiekty turystyki, których lokalizacja będzie miała uzasadnienie po realizacji północnej obwodnicy, lub inne obiekty służące celom publicznym). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w cz. III tekstu studium - Ustalenia szczegółowe dla obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia, p. 4 - w obszarach „ZU/U” obowiązuje zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej, a udział terenów zieleni w obrębie obszaru wyznaczonego na rysunku studium powinien wynosić co najmniej 50%. W obszarach „ZU/U” istniejąca zabudowa, w tym mieszkaniowa, może podlegać modernizacji oraz rozbudowie w granicach istniejącej działki, a także uzupełnieniu o obiekty gospodarcze,
- d) Dla części obszaru oznaczonej symbolem **P-47d.UR/MN** utrzymano dotychczasowy kierunek przeznaczenia "UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności".

3) Zmianę kierunków przeznaczenia terenów dla części obszaru jednostki P-48.ZU/U:

Dla obszarów oznaczonych symbolami **P-48a.UR/MN** i **P-48b.UR/MN** określono kierunek przeznaczenia "Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności" analogiczny jak dla obszarów przyległych, kierując się charakterem otaczającej zabudowy oraz istniejącym zagospodarowaniem terenu (rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny działalności gospodarczej na działkach prywatnych, w tym hotel).

Utrzymano dotychczasowy kierunek przeznaczenia "ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług" dla części obszaru oznaczonego symbolem P-48.ZU/U, ze względu na istniejące uwarunkowania nie sprzyjające lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (obszar P-48 ZU/U położony jest na wzniesieniu przylegającym do planowanej północnej obwodnicy miasta, a jego część stanowi las zaliczony do stanowisk cennych pod względem przyrodniczym. Lasy należą do podstawowych kierunków przeznaczenia terenu w obszarach "ZU/U", co pozwoli na przyjęcie stosownych ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.