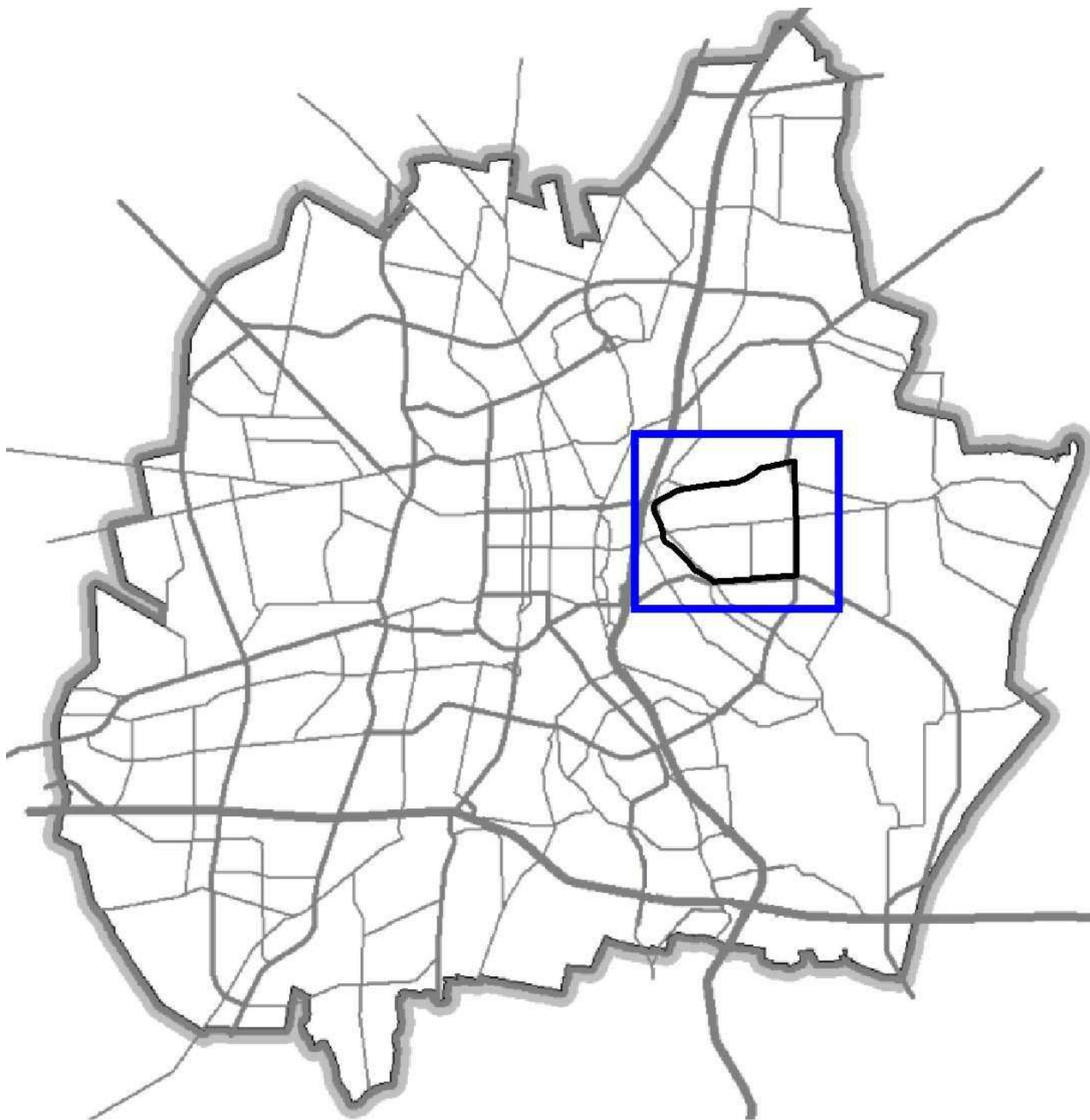


**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM**

Rys. 1. Lokalizacja obszaru objętego zmianą studium



1. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. Stan prawny gruntów.

- 1) Zmiana Studium została podjęta na podstawie uchwały Nr 132/X/2011 Rady Miasta Częstochowy z dnia 30 czerwca 2011 r. Obszar objęty zmianą obejmuje ok. 290 ha położonych w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, w tym kompleks nieczynnych kamieniołomów na Złotej Górze. Celem zmiany studium jest zmiana kierunków przekształceń pozwalających na uaktywnienie tego obszaru przy zachowaniu jego walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz stworzenie warunków prawnych do opracowania planu miejscowego pozwalającego zaangażować w proces rewitalizacji tych terenów inwestorów zewnętrznych.
- 2) Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w roku 2003:
W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy przyjętego uchwałą nr 28/IV/94 Rady Miasta Częstochowy z dnia 27 października 1994 r. (Dz. Urz. Województwa Częstochowskiego nr 21, poz. 150), obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r., obszar w granicach objętych zmianą studium znajdował się w strefach: zieleni urządzonej, zabudowy ekstensywnej i przemysłowo-usługowej.
- 3) Dotychczasowe ustalenia studium:
W obowiązującym studium, przyjętym uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., (z późn. zm.) kierunki zagospodarowania przestrzennego to tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług – obejmujące wnętrze obszaru. Wzdłuż ulic Złotej i Legionów to tereny produkcyjno-usługowo-handlowe i przemysłowo-usługowe, a przy ulicy Srebrnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy:
Na części obszaru objętego zmianą studium obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Rady Miasta Częstochowy Nr 539/XLVI/2009 z dnia 28 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Legionów i Kusięckiej w Częstochowie. Na terenie związanym z zainwestowaniem wydano kilkadziesiąt decyzji ustalających warunki zabudowy, w większości dla budynków mieszkalnych, w dwóch przypadkach dla obiektów usługowo-handlowych. W 2011 roku na terenie zrekultywowanego kamieniołomu „Złota Góra” utworzono Park Miniatur Sakralnych.
- 5) Istniejący stan zagospodarowania terenu:
Zainwestowanie występuje tylko na obrzeżach obszaru objętego zmianą studium. Zabudowa mieszkaniowa, w miarę uporządkowana, zlokalizowana jest pomiędzy ulicami: Jurajską i Srebrną. Wzdłuż ulic: Srebrnej i Złotej występują tereny o przemieszanych funkcjach: mieszkaniowej, usługowej i warsztatowo-produkcyjnej. Zabudowa produkcyjno-usługowa znajduje się przy ulicy Legionów. W części północno-wschodniej obszaru funkcjonuje oczyszczalnia ścieków „Warta”. Przy ulicy Mirowskiej zlokalizowane są Rodzinne Ogrody Działkowe.
- 6) Stan prawny gruntów:
Większość obszaru – prawie 70% stanowi własność osób fizycznych i innych osób prawnych. Pozostała część terenu została oddana w wieczyste użytkowanie osób prawnych.

2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna.

- 1) Istniejący układ komunikacyjny:
Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą studium zapewniają: droga klasy głównej – Legionów, drogi zbiorcze: Mirowska, Srebrna oraz drogi gminne - lokalne. Ulica Mirowska stanowi główny szlak pielgrzymkowy oraz powiązanie terenów parku krajobrazowego „Orlich Gniazd” z centrum Częstochowy, natomiast ulica Legionów zapewnia powiązanie częstochowskiej strefy przemysłowej, położonej na południe od obszaru objętego zmianą studium, z systemem dróg krajowych.
- 2) Projektowany układ komunikacyjny:

W obszarze objętym zmianą studium nie wskazano konieczności budowy nowej sieci dróg publicznych. Obsługę obszaru poprawi przygotowany do realizacji węzeł Al. Jana Pawła – Al. Wojska Polskiego (poza granicami zmiany studium) wraz z przejściem nad rzeką Wartą i połączeniem z ulicą Srebrną.

3) Infrastruktura techniczna:

W obszarze objętym zmianą studium znajdują się obiekty podstawowych systemów infrastruktury technicznej: oczyszczalnia ścieków „Warta”, linie energetyczne 220 kV, 110 kV, stacje transformatorowe, sieci gazowe. Wyżej wymienione elementy stanowią część ogólnomiejskiego systemu uzbrojenia technicznego o charakterze przesyłowym i w niewielkim stopniu obsługują obszar objęty zmianą. W związku ze specyficznymi warunkami wynikającymi z budowy i ukształtowania terenu uzupełnienia wymaga wyposażenie obszaru w infrastrukturę techniczną, w szczególności w system odprowadzania wód opadowych i ścieków sanitarnych.

3. Środowisko przyrodnicze, środowisko kulturowe, krajobraz.

- 1) Część obszaru objętego zmianą studium – Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapienia górnej jury, przecięte ulicą Mirowską z kamieniołomami zlokalizowanymi po jej północnej i południowej stronie. Na terenie Złotej Góry znajdują się trzy typy środowisk przyrodniczych: podrosty drzew, łąka trzcinikowa i ubogie murawy wapienne. Po powstałych w XX wieku w południowej części Złotej Góry kamieniołomach pozostały ścianki skalne, zbudowane z wapienia płytowego, które obecnie podlegają procesom sukcesji, przejawiającej się szybko postępującym zakrzaczeniem i zalesianiem, głównie przez różę polną, wierzbę iwę, brzozę brodawkowatą i kłona jesionolistnego. Północne i wschodnie zbocze kamieniołomu porastają zarośla z udziałem głogu, śliwy tarniny i dziczynej wiśni, na szczególną uwagę zasługują odsłonięte, silnie zerodowane wychodnie skalne wapienia z formującymi się murawami inicjalnymi oraz interesującą fauną petrofilną. Obecnie eksploatacja kamieniołomu została już zakończona, a zasoby złoża wapienia zostały wykreślone z bilansu zasobu kopalin.
- 2) Północno wschodnia część obszaru objętego zmianą studium znajduje się na terenie pośredniej strefy ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn, w której znajdują się zapisy m.in. zabraniające wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi. Cały obszar objęty zmianą znajduje się w strefie ONO – najwyższej ochrony wód podziemnych. Budowa geologiczna stwarza realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych.
- 3) Południowo-zachodnią granicę obszaru stanowi dolina rzeki Warty. Zabudowa wzdłuż ulicy Srebrnej znajduje się w strefie szczególnego zagrożenia powodzią.
- 4) Obszar objęty zmianą studium obejmuje tereny o przeciętnych i złych warunkach geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji zabudowy. Ukształtowanie terenu, zwłaszcza w rejonie byłych kamieniołomów stwarza niekorzystne warunki ze względu na brak nasłonecznienia dużej części obszaru. Ponadto obszar zmiany studium charakteryzuje się:
 - a) średnią przydatnością do zabudowy ze względu na korzystne lub neutralne warunki fizjograficzne, w strefie najwyższego zagrożenia wód podziemnych (większa część obszaru - granica terenu objętego tymi wskazaniem przebiega wewnątrz obszaru ograniczonego zabudową ulic: Legionów, Złotą, Srebrną i Kamienną oraz ulicą Morenową),
 - b) niską przydatnością do zabudowy ze względu na silnie niekorzystne cechy fizjograficzne (granica terenu objętego tymi wskazaniem przebiega na wschód od wapiennika Saturn, obejmuje zabudowę przy ulicy Jurajskiej do Ołowiowej i zamyka obszar wzdłuż poziomicy 260,0 m n.p.m. do ulicy Mirowskiej),
 - c) najslabszą przydatnością do zabudowy ze względu na najgorsze warunki fizjograficzne (teren objęty tymi wskazaniem położony jest u zbiegu ulic Złotej i Legionów);
- 5) W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują:
 - a) obiekty i tereny objęte ochroną prawną,
 - b) obszary NATURA 2000,
 - c) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub uznane za pomnik historii oraz parki

kulturowe,

- d) udokumentowane złoża kopalin oraz ustanowione obszary lub tereny górnicze,
 - e) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.
- 6) Na obszarze objętym zmianą studium nie ustanowiono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych. W centralnej części obszaru, na północ od ulicy Mirowskiej w latach II wojny światowej (1942-1944) zlokalizowany był "Stalag nr 367" - obóz jeniecki „Warthelager”. Forma ochrony tego miejsca pamięci powinna zostać ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- 7) W Miejskim Programie Rewitalizacji dla Miasta Częstochowy część analizowanego obszaru objęto działaniem:
J.3. Program zagospodarowania terenów przemysłowych na cele rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku.

4. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta:

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta dotyczące obszaru objętego zmianą studium wynikają z:

- 1) Strategii Rozwoju Miasta CZĘSTOCHOWA 2025 (uchwała Nr 520/XLV/2009 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 sierpnia 2009 roku). W dokumencie w odniesieniu dziedzin gospodarki miasta i zidentyfikowanego obszaru objętego zmianą studium zapisano, w strukturze - cele szczegółowe, kierunki działań, działania:

- 3.1. Modernizacja i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej miasta (infrastruktury transportowej, energetycznej, mieszkaniowej, handlowo-usługowej, rozrywkowej, sportowej, rekreacyjno-wypoczynkowej, obiektów kultury, infrastruktury).

- 3.1.1. Wzrost efektywności zarządzania przestrzenią miasta i zagospodarowania jego terenów.

Kierunki działań: Okresowa weryfikacja i aktualizacja programów i dokumentów ustalających kierunki polityki zagospodarowania przestrzeni miasta.

- 3.1.4. Poprawa jakości życia zbiorowego w dzielnicach miasta.

Kierunki działań: Modernizacja i rozwój infrastruktury służącej podstawowym potrzebom bytowym mieszkańców.

Modernizacja i rozbudowa obsługującego dzielnicę układu komunikacyjnego.

Ochrona warunków środowiskowych dzielnic sprzyjających zdrowemu życiu, w tym rekreacyjne zagospodarowywanie terenów zielonych.

- 3.2. Kompleksowa rewitalizacja centrum miasta i innych obszarów wymagających ożywienia.

Kierunki działań: Wprowadzenie nowych form zarządzania centrum miasta i obszarami realizującymi projekty rewitalizacyjne tak by umożliwić koordynację różnorodnych działań, w tym realizowanych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego i publiczno-społecznego.

Rewitalizacja dzielnic mieszkaniowych w tym poprawa stanu ogólnodostępnej infrastruktury usług użyteczności publicznej i rekreacji.

Wdrażanie przyjętego „Miejskiego programu rewitalizacji dla miasta Częstochowy”, w tym przygotowanie i wdrożenie pilotażowego projektu rewitalizacji.

- 2) Miejskiego Programu Rewitalizacji dla Miasta Częstochowy. W części Programu zawierającej identyfikację działań rewitalizacyjnych (III.3.) zapisano w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium:

III. Założenia programu rewitalizacji

3. Grupy działań rewitalizacyjnych

J: Ponowne zagospodarowanie terenów i obiektów przemysłowych

J.3. Program zagospodarowania terenów przemysłowych na cele rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku.

Projekty polegające na zagospodarowaniu nowych terenów zieleni rekreacyjnej planowane są w obszarach rewitalizacji przemysłowej.(-) :

- Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów o powierzchni ok. 160 ha, położony jest po wschodniej stronie Śródmieścia, w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta, przy szlaku pielgrzymek zdążających na Jasną Górę od strony turystycznych terenów Parków Jurajskich. Ze względu na położenie i walory przyrodniczo-krajobrazowe obszar ma ogromny potencjał dla rozwoju turystyki, rekreacji i sportu, rozrywki. Jego aktywizacja będzie również czynnikiem sprzyjającym ożywieniu obszaru Starego Miasta.