

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		



		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy



na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		



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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		



		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy



na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		



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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		



		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy



na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		

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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		



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

### 1. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium.

Rada Miasta Częstochowy uchwałą Nr 132/X/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, w części dotyczącej obszaru położonego w dzielnicy Zawodzie – Dąbie w rejonie ulic: Legionów, Złotej, Srebrnej i Morenowej, zdecydowała o uruchomieniu procesu planistycznego opracowania projektu zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Przesłanką, która spowodowała podjęcie tej uchwały były wnioski właścicieli gruntów o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego intensywne wykorzystanie terenu. We wnioskach sygnalizowano m.in. zamiar realizacji obiektu hotelowo-rekreacyjnego (hotel restauracje, urządzenia sportowo-rekreacyjne) w pobliżu stadionu miejskiego i hali widowiskowo-sportowej, a także możliwość wybudowania obiektów handlowo-usługowych. Wnioski te jako wykraczające poza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy” musiały być w związku art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odrzucone lub wywołać zamiar zmiany polityki przestrzennej gminy, co nastąpiło w wyniku podjętej 30 czerwca 2011 roku uchwały Rady Miasta.

Wobec powyższego w Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej przystąpiono do analiz, które miały na celu określenie potencjalnych możliwości lokalizacji proponowanych we wnioskach przedsięwzięć.

W wyniku tej oceny wskazano na szereg ograniczeń ze względu na:

- brak układu dróg (istniejących i planowanych) gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną wnioskowanych funkcji, konieczne stworzenie nowego układu ulic wymagające przeprowadzenia wyburzeń istniejącej zabudowy mieszkaniowej
- brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, trudności w odprowadzeniu wód opadowych i ścieków sanitarnych,
- realne niebezpieczeństwo przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- niestabilność gruntu w częściowo zrehabilitowanych wyrobiskach.
- niekorzystne ukształtowanie terenu powodujące brak nasłonecznienia w części terenu.

Badano także możliwość dokonania zmian w sformułowaniu ograniczeń wynikających z realizacji innych ważnych celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania. Wyłoniono w tej analizie następujące aspekty, ważne dla weryfikowania i ewentualnego formułowania nowych zapisów Studium:

- Złota Góra to rozległe wzgórze, zbudowane z wapieni górnej jury, obszar o podwyższonej bioróżnorodności, dużych walorach krajobrazowych i zróżnicowaniu występujących gatunków roślin jest najbardziej wyjątkowym w skali Częstochowy przykładem krajobrazu kulturowego, bez wątplenia zasługującym na zachowanie i ochronę (w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego - zapisano w obszarze ochrony przyrody – jako główny korytarz powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadregionalnym),
- zabudowa w rejonie Złotej Góry musi uwzględniać konieczność ochrony naturalnej formy wschodniego horyzontu oglądanego z centrum miasta, unikatowego waloru krajobrazowego układu wzgórz jurajskich,
- lokalizacja w latach II wojny światowej (1942-1944) „Stalagu nr 367” - obozu jenieckiego „Warthelager” - miejsca upamiętnienia zobowiązująca do określenia formy ochrony np. przez określenie zasad zagospodarowania,
- należy ograniczyć zbliżenie nowego zagospodarowania do stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na oddziaływanie mogące spowodować pogorszenie warunków zamieszkania.

Ponieważ istnieje wiele przeciwwskazań dla lokalizowania bardziej intensywnej zabudowy

na terenach po południowej stronie ul. Mirowskiej należy utrzymać dla nich dotychczasowy kierunek zagospodarowania. Aktualne zapisy kierunków zagospodarowania dla terenów ZU/U – w świetle wyników analiz - należy uznać za dosyć liberalne, umożliwiające utrzymywanie i przekształcanie obecnego zagospodarowania, a także realizację nowych inwestycji ukierunkowanych na rozwój funkcji szeroko rozumianej obsługi turystyki i rekreacji, a więc zgodnych z istotną częścią planowanych zamierzeń wnioskodawców.

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.** - i scharakteryzowano w następujący sposób: *"Obszar Złotej Góry stanowiący kompleks nieczynnych kamieniołomów (-), 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".*

Możliwość rewitalizacji terenów wyrobiska Saturn w oparciu o dotychczas wyznaczone kierunki zagospodarowania nie przyniosła spodziewanych rezultatów. Proponuje się zatem dokonanie zamiany wyznaczonego kierunku zmian w strukturze przestrzennej - z ZU/U na U/ZU dla terenu o symbolu K-7, oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu dla terenów o symbolach K-24 i K-25 z PUH na UR/MN. Możliwość zaangażowania w proces aktywizacji tego terenu inwestorów komercyjnych, skutkiem proponowanej zmiany, może również pozytywnie oddziaływać na sąsiednie tereny, w tym Stare Miasto. Jednocześnie zapisano - w rekomendowanym projekcie zmian - obowiązek rozwiązania planu miejscowego, dla wymienionych powyżej obszarów (MP XXVII). Ma on zapewnić niezbędny poziom harmonizowania procesu przekształcania tego terenu oraz gwarancję realizacji celów polityki przestrzennej takich jak: ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego czy ochrona środowiska zamieszkania.

## 2. Synteza ustaleń zmian w Studium

Zmiany w strukturze kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów		
oznaczenia kolejnych terenów	symbole - kierunki przeznaczenia terenów	
	studium obowiązujące	zmiana studium
K-7	ZU/U - tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług	U/ZU - tereny usług z zielenią urządzoną
K-24	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
K-25	PUH - tereny produkcyjno-usługowo-handlowe	UR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Obszary, dla których przewiduje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rysunkiem studium oraz wykazem w Tabl. II.16					
Symbol obszaru przewidywanego do objęcia planem	Pow. obszaru w ha	Cel sporządzenia planu	wymaga przeznaczenia na cele nierolnicze	obszar był objęty zgodą	obowiązek sporządzenia
MP XVII	95,4	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, kompleksu rekreacyjnego Złota Góra, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej, - określenie zasad ochrony	nie		

		środowiska i krajobrazu,			
MP XXVII	37,1	- określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, zespołu usługowego Złota Góra, - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - ukształtowanie układu ulic lokalnych, - określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej - określenie zasad zagospodarowania miejsca upamiętnienia byłego obozu jenieckiego żołnierzy radzieckich z lat 1942-44.	nie		